

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Merikotka tn 8 II detailplaneering

Saaremaa vald, Kuressaare linn

Töö nr 2318

Koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik:

OÜ LSV Holding

Esindaja:

Kaspar Kokk

/allkirjastatud digitaalselt 20.06.2025/

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoone

/allkirjastatud digitaalselt/

kutsetunnistus nr 177616

volitatud arhitekt, tase 7

23. oktoober 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
4. Planeeringuala ja mõjuala analüüs	5
5. Ruumilise arengu eesmärgid, kooskõla planeeringutega	7
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	9
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	10
7. Liiklus, parkimine	13
8. Haljastus, maastik, piirded	14
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	15
9.1. Veevarustus	15
9.2. Reoveekanaliseerimine	15
9.3. Sademevee ja lume käitlus, vertikaalplaneerimine ja ülejutusohu	16
9.4. Elektrivarustus	17
9.5. Tänavavalgustus	18
9.6. Sidevarustus	18
9.7. Soojavarustus	19
10. Tuleohutuse tagamine	19
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	20
10.2. Ohualaga seotud riskide hindamine	20
11. Keskkond	22
11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hinnang	22
11.2. Müra	24
11.3. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks	25
11.4. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	25
12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	25
13. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	26
14. Kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	26
15. Kruntide ehitusõigus	27

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Tabel 1.

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Saaremaa Vallavalitsus (77000306) Tallinna tn 10, 93819 Kuressaare +372 452 5000 vald@saaremaavald.ee	OÜ LSV Holding

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Saaremaa Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr 2-3/1250 Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneeringu algatamise kohta;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Merikotka tn 8 ja 10 topo-geodeetiline uuring. OÜ Hadwest maamöödubüroo, töö nr T-22-249, 05.08.2022;
- Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded (Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14).

Olulisemad planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsus nr 1);
- Saare maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi 27.04.2018 käskkirj nr 1.1-4/94).

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala hõlmab Merikotka tn 8 kinnistut, Merikotka tänav L1 kinnistut ja Põduste jõe äärset ala Merikotka tn 2 kinnistul. Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Saaremaa vallas.



Joonis 1 Merikotka tn 8 kinnistu asukoht.

Merikotka tn 8 asub Merikotka tänava ääres Kuressaare linna lääneosas. Lähipiirkonnas on olemasolev korterelamu piirkond, lasteaed, WOW elamuskeskus, tankla, golfiväljakud ja ühepereelamud. Ala asub merest ca 450 m kaugusel.

Planeeritav ala piirneb Merikotka tn 10, Merikotka tn 10a, Merikotka tn 2, Sõrve tee 6, Ranna tn 2, Merikotka tn 7, Kotkapoja tänav, Merikotka tn 9 ja Merikotka tn 9a katastriüksustega.

Planeeritav ala hõlmab järgmisi katastriüksuseid:

Tabel 2.

Merikotka tn 8	Kinnistu on hoonestamata
katastritunnus:	34901:010:0554
pindala:	19151,0 m ²
sihtotstarve:	elamumaa 100%
Looduslik rohumaa:	3986,0 m ²
Metsamaa:	3037,0 m ²
Muu maa:	12129,0 m ²
Merikotka tn 2	Kinnistu on hoonestamata (jääb planeeringualasse osaliselt)
katastritunnus:	34901:010:0555
pindala:	27387,0 m ²
sihtotstarve:	ärimaa 100%
Looduslik rohumaa:	7749,0 m ²
Metsamaa:	1783,0 m ²
Muu maa:	17855,0 m ²
Merikotka tänav L1	Jääb planeeringualasse osaliselt
katastritunnus:	34901:010:0429
pindala:	4019,0 m ²
sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Looduslik rohumaa:	374,0 m ²
Muu maa:	3645,0 m ²

- Vertikaalplaneerimise põhimõtteid – Merikotka tn 8 kinnistu pind on suhteliselt madal. Maapinna kõrgused on 1.0 ... 3.9 m abs. Maapind on kõrgem kinnistu loode osas ja langeb olemasoleva sademevee kraavi ja Põduste jõe suunas.
- Haljastus – planeeritav ala on suhteliselt lage ja kaetud peamiselt rohttaimedega. Krundi lõuna- ja läänepoolne osa on kaetud põõsaste ja kõrghaljastusega.
- Tänavaruumi olemus ja tehnovõrkudega varustatus – planeeritava alaga on puutumuses Merikotka tänav. Tänavaruum on lääne küljest ääristatud olemasolevate kolme- kuni neljakorruseliste korterelamutega, mis paiknevad tänavaruumist erinevatel kaugustel. On nii lame- kui ka viilkatusega hooneid, kuid peamiseks tänavaruumi kujundajaks on kolme põhikorrusega hoonemahud. Merikotka tänava ja Sõrve tee nurgal paikneb ruumilise ja arhitektuurse aktsendina WOW keskuse maht. Piirkond on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Olemas on kaugküte, side, elekter, vesi, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon. Suur osa tehnovõrkudest kulgeb üle Merikotka tn 8 kinnistu loodenurga ja mööda Merikotka tänavat varustades Merikotka tänavast lääne poole jäävaid korterelamuid ja põhja poole jäävaid üksikelamu krunte.
- Liikluskorraldus ja parkimise korraldus – planeeritav ala on ühendatud Kuressaare linna keskusega Merikotka tänava ja Sõrve tee kaudu. Juurdepääs Merikotka tn 8 kinnistule on

Merikotka tänavalt. Kuna kinnistu on hoonestamata, siis ei ole seal ka olemasolevat parkimiskorraldust. Olemasolevas Merikotka tänavast läände jäävas elamupiirkonnas on parkimine lahendatud valdavalt juurdepääsu- ja hooviteede ääres, kuid on ka üksikuid eraldi parkimisalasid.

- **Avaliku ruumi objektid** – lisaks olemasolevale hoonestusele kujundab avaliku ruumi peamiselt piirkonna looduskeskkond, mis Merikotka tn 8 ja selle lähiümbruses koosneb valdavalt avarast rohualast ja põõsastikega kaetud aladest. Merikotka tn 8 kinnistust põhja suunas on ulatuslik golfiala, millel on oma iseloomulik inimese poolt kujundatud maastikukarakter (ulatuslikud rohualad koos puittaimede gruppide, veesilmade ja muude maastikuelementidega). Merikotka tn 8 kinnistust lõuna suunas jäävad alad on valdavalt lagedad, mis tähendab, et piirkonnast on avatud ka vaade merele.
- **Kehtivad kitsendused** – Merikotka tn 8 kinnistu peamised kitsendused on olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid ning veekogudega seotud piiranguvööndid.
Merikotka tn 8 kinnistul ja Merikotka tänav L1 kinnistul paiknevad järgnevad olemasolevad tehnovõrgud: olemasolev madalpingekaabel, olemasolev keskpingekaabel, olemasolev veetrass, olemasolev kanalisatsioonitrass, olemasolev sademeveekanalisatsiooni trass, olemasolev kaugküttetrass, olemasolev sidetrass. Trasside kaitsevööndid on kantud detailplaneeringu tugijoonisele.
Veekogudega seotud piiranguvööndid on järgnevad: mereranna ja kalda piiranguvöönd 200m veepiirist (Kuressaare lahe kaldast), ranna ja kalda piiranguvöönd 100m veepiirist (Põduste jõe kaldast), ajuvee ala piir (määratud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga).

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine.

4. Planeeringuala ja mõjuala analüüs



Joonis 2 Vaade Merikotka tn 8 kinnistule

Merikotka tänavast lääne poole Merikotka tn 8 kinnistuga külgnevas osas jääb olemasolev valdavalt 3 ja 4-korruseliste korterelamutega hoonestatud elamupiirkond, mille peamiseks

juurdepääsuteeks ja ülejäänud linnaga ühendajaks on Merikotka tänav. Elamupiirkonnas on kokku ca 20 korterelamut pluss teenindusfunktsioonid (WOW keskus, lasteaed, tankla). Merikotka tn 8 katastriüksus on tasase reljeefiga ranna- ja ojaäärne piirkond, mis on kaetud rohttaimede ja põõsastega.

Arvestades et kõrval asuva korterelamupiirkonna näol on tegemist suhteliselt kompaktses asumiga, siis on vahetus läheduses oleva ala loogiliseks funktsiooniks samuti korterelamupiirkond, mida lähedal asuvatest elamualadest eraldavad Põduste ja Tori jõgi ning põhja suunas golfiväljakud ning nendega seotud rohealad.

Merikotka tn 8 kinnistu asub Kuressaare linna keskusest ca 2 km kaugusel, mis on veel sobiv distantis nii jalgsi, kui ka jalgrattaga läbimiseks.

Olemasolev krundistruktuur

Merikotka tn 8 kinnistust põhja- ja lõunasuunas asuvad krundid on suured. Tegemist on hoonestamata rohe- ja golfiala kruntidega, kuid lisaks on Merikotka tänava ääres ka üksikelamuid, mis paiknevad Merikotka tänava ääres golfialade vahel.

Kotkapoja ja Ranna tänava äärsete olemasolevate korterelamute kruntide pindalad on vahemikus ca 1889 m² (Ranna tn 1) kuni 3699 m² (Kotkapoja tn 12). Põhja suunas jäävate korterelamute krundid on väiksemad jäädes vahemikku 1689 m² (Merikotka tn 9) kuni 2435 m² (Kotkapoja tn 6), kuna ka hoonestus on kompaktsem.

Merikotka tn 8 kinnistule planeeritavate elamukruntide suurused on vahemikus 2544 m² kuni 10 047 m², mille määrab ära valdavalt olemasoleva kinnistu küllaltki ebakorrapärane kuju, Põduste jõe äärsed piiranguvööndid ja üleujutatav ala.

Erinevalt koostatavast planeeringust on paljude olemasolevate korterelamute parkimine lahendatud otse juurdepääsuteelt.

Piirkonna olemasolevate korterelamute täisehituste võrdlus:

Tabel 3.

Aadress	Kat.-tunnus	pindala m ²	ehitisealune pind m ²	täisehituse protsent
Kotkapoja tn 12	34901:010:0025	3699	1072,0	29%
Ranna tn 9	34901:010:0018	1568	410,0	26%
Ranna tn 7	34901:010:0019	2308	387,0	17%
Kotkapoja tn 10	34901:010:0016	2156	545,0	25%
Ranna tn 5	34901:010:0007	2316	523,0	23%
Ranna tn 3	34901:010:0017	1746	521,0	30%
Kotkapoja tn 5	34901:010:0004	1815	535,0	29%
Ranna tn 1	34901:010:0005	1889	543,0	29%
Ranna tn 2	34901:010:0011	3081	540,0	18%
Merikotka tn 7	34901:010:0460	1755	396,5	23%
Kotkapoja tn 3	34901:010:0457	1963	396,5	20%
Kotkapoja tn 1	34901:010:0459	2100	445,6	21%
Merikotka tn 9	34901:010:0453	1689	453,0	27%
Kotkapoja tn 2	34901:010:0458	2183	445,6	20%
Kotkapoja tn 4	34901:010:0456	1551	445,6	29%
Kotkapoja tn 6	34901:010:0455	2435	396,5	16%

Kotkapoja tn 8	34901:010:0454	1578	396,5	25%
	Keskmine ->	2107,8	497,2	24%

Järeldused vt p 5.1.

5. Ruumilise arengu eesmärgid, kooskõla planeeringutega

Merikotka tn 8 katastriüksusel kehtib „Merikotka tn 8 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 9), mille koostamise eesmärgiks oli Põduste jõe lähiümbruses asuva jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimine. Detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud elamumaa sihtotstarve, kuid kruntidele ehitusõigust ei ole määratud.

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud ühisplaneering) asub planeeringuala Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarbega (M) alal. Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi. Lubatud on Sotsiaalmaa, Ärimaa, Elamumaa sihtotstarvetega hooned. Ühisplaneeringuga on määratud tingimuste alusel kehtib alal üldjuhul arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Muud tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga.

Ühisplaneering annab segahoonestusalale järgnevad nõuded

- Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus.
- Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale seatakse detailplaneeringuga.
- Kavandatava ärifunktsiooni sobivus Kuressaare mereäärse segahoonestusala põhieesmärkidega otsustatakse kaalutlusõiguse põhimõtetel.

Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule.



Joonis 3 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kaardist (punane kontuur - planeeringuala)

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Saare maakonna keskus Kuressaare. Siinkohal on välja toodud peamised maakonnaplaneeringu põhimõtted.

Lähtudes üleriigilise planeeringu põhimõtetest, tuleks tihedalt asustatud aladel kompaktsust tõsta ning hajaasustuses olemasolevat tihedust hoida. Asustuse areng ei tohi kaasa tuua asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil ning peab soodustama mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist (seletuskiri lk 21).

Linnalise asustusega alade määramise aluseks on üleriigilise planeeringu seisukohad, mille kohaselt linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata nende kompaktsuse säilitamisele, sisestruktuuride tihendamisele ning seni kasutusest kõrvale jäänud alade taaskasutusele võtmisele.

Linnalise asustuse aladena ei käsitleta monofunktsionaalse asustusega ala (nt suvilapiirkonnad) vaid äri-, tootmise-, teenuste-, elamis- ja puhke funktsioonidega alasid, kus on tõenäoline kompaktse ja mitmekülgse linnalise elukvaliteedi teke (seletuskiri lk 21, 22)

Linnalise asustusega ala sees võib omakorda käsitleda väiksemaid tiheasumeid - ruumiliselt terviklikke üksuseid (seletuskiri lk 22).

Koostatav detailplaneering on ka Saare maakonnaplaneeringuga kooskõlas. Merikotka tn 8 detailplaneering koostatakse olemasoleva elamupiirkonna vahetusse lähedusse, kus on olemas lisaks toidupoole ka teisi teenuseid. Koos lähiümbruse loodusala ja

elamupiirkondadega moodustab ala tervikuna mitmekesise elamupiirkonna, asudes ca 2 km kaugusel Kuressaare kesklinnast.

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Piirkonnas (Merikotka tänavast lääne pool) on erineva tüpoloogiaga korterelamuid. On nii lame- kui ka viilkatusega hooneid. Põhjasuunas paiknevad uuemad korterelamud, mis on varasemast veidi teistsuguse plaanilahenduse ja vormiga, kuid valdavalt on piirkonna korruselisus 3- 4 korrust (neljas korrus katusekorrusena).

Merikotka tn 8 kinnistu asub Merikotka tänavast ida pool, mistõttu see moodustab selles piirkonnas veidi eraldatud elamute grupi, millele võib tulevikus liituda arendustegevus naaberkinnistul (Merikotka tn 10).

Merikotka tn 8 kinnistu jagatakse detailplaneeringu kohaselt väiksemateks korterelamumaa kruntideks. Kinnistu teede võrk on kavandatud nii, et sealt on juurdepääsud ka naaberkinnistutele. Hooned (pos 02 ja 03) on paigutatud nõnda, et need pakuksid õuealal kaitset meretuulte eest.

Hoonestuse kõrguseks on kavandatud 3 korrust nii, et ülemine korrus on alumistest väiksem, mis võimaldab terrasside ja katusehaljastuse ehitamist.

Eelpooltoodud piirkonna olemasolevate korterelamute kruntide täisehituse võrdlusest (vt Tabel 3) tuleneb, et keskmine täisehitus on olemasolevatel korterelamutel 24% krundi pinnast jäädes vahemikku 16 – 30%. Käesoleva detailplaneeringu kruntide keskmine täisehituse protsent on keskmiselt 23% jäädes vahemikku 14 – 31%, mis on sarnases suurusjärgus olemasolevate piirkonna elamutega.

Planeeritud krundid on küll mõnevõrra suuremad kui piirkonnas juba olemas on, kuid tulenevalt Merikotka tn 8 kinnistu kujust ja optimaalsest teede struktuurist, on planeeritud lahendus mõistlik ja otstarbekas. Võrreldes olemasolevate elamutega on parkimislahendus erinev ehk parkimine on paigutatud tervikuna kruntidele, mitte tee äärde nagu mitmetel olemasolevatel elamutel, mis eeldab samuti mõnevõrra suuremat krunti. Samuti on suurematel kruntidel paigutatud hooned nõnda, et nende vahele jääks ühine õueala, mis toimiks koos ühe sotsialase ruumina, kus on võimalik leida endale sobiv olemis- ja tegevuspaik erineva ilmaga.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 4.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Põhihoonete suurim lubatud arv krundil**	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Maks. brutopind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Merikotka tn 8	01	2543	EK	1	3	500	0	1500	12,5	20	lame või madal viil 0-15°
Merikotka tn 8	02	5054	EK	2	3	1300	0	3900	12,5	28	lame või madal viil 0-15°
Merikotka tn 8	03	10 046	EK	2	3	1300	0	3900	12,5	14	lame või madal viil 0-15°
Merikotka tn 8	04	1507	LT	0	0	0	0	0	0	0	
Merikotka tn 2	05***	185	01-01. KÜ sihtotstarve - ärimaa 80%, elamumaa 20%	0	0	0	0	0	0	0	
Merikotka tänav L1	06***	2179	01-01. KÜ sihtotstarve - transpordimaa 100%	0	0	0	0	0	0	0	
		21 514				3100					

* EK – korterelamu maa (katastriüksuse sihtotstarve elamumaa (001; E)), LT – tee ja tänava maa (katastriüksuse sihtotstarve elamumaa (007; L))

** korterelamumaa krundidel ei ole lubatud abihoonete püstitamine. Prügi ja rattamajad püstitada rajatistena

*** Pos 05 ja 06 jaoks moodustatakse ajutine krunt, eraldi katastriüksust ei moodustata.

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.
2. Hoonete eskiisid kooskõlastada Saaremaa vallavalitsuse arhitektiga.
3. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (puit, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
4. Korterite arv määrata projektiga lähtuvalt planeeritud parkimiskohtade arvust. Hoonetesse kavandada mõistlikus proportsioonis erineva suurusega kortereid.
5. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada ligikaudsest keskmisest planeeritavast maapinnast. Detailplaneeringu joonisel (vt joonis AS-3) on toodud välja kõrgusmärgid planeeritava hoonestuse võimalikus asukohas, millest antud asukohas hoone kõrgust arvestada. Täpne maapinna kõrgus määratakse projekteeritud maapinnas hoone tegelikus asukohas arvestades planeeritava maapinna kõrgust vältides järske ja ebaloolumulikke kõrguste vahesid. Planeeritava maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.
6. Krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse. Hoonestusalast väljapool võivad paikneda kuni 20 m² suurused teenindavad hooned (nt rattamaja, jäätmemaja).
7. Jäätmealadele kavandada võimalikult esteetiline lahendus (nt suletav jäätmemaja).
8. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.
9. Üleujutusohuga arvestamise nõuded vt p 9.39.3 Sademevee ja lume käitlus, vertikaalplaneerimine ja üleujutusoh

Servituutide vajadus:

Tabel 5.

Servituudi tüüp	Teeniv maaüksus (pos nr)	Valitseja, valdaja
planeeritav juurdepääs (laius ~2,5 m)	pos 01	Merikotka tn 10a omanik
olemasolev kaugküttetrass (2 m toru teljest)	pos 01	trassivaldaja
olemasolev sidetrass (1 m kaabli teljest)	pos 01	trassivaldaja
olemasolev veetrass (1 m toru teljest)	pos 01	trassivaldaja
olemasolev sademevee kanalisatsiooni trass (1 m toru teljest)	pos 01	trassivaldaja
olemasolev reovee kanalisatsiooni trass (1 m toru teljest)	pos 01	trassivaldaja
olemasolev elektri kaabel (1 m kaabli teljest)	pos 01	trassivaldaja

olemasolev sademeveekanaliseerimise trass (1 m toru teljest)	pos 02	trassivaldaja
olemasolev reoveekanaliseerimise trass (1 m toru teljest)	pos 02	trassivaldaja
olemasolev elektriakaabel (1 m toru teljest)	pos 02	trassivaldaja
planeeritav sademevee kraav (kraavi ulatuses ~5 m (täps. projektiga))	pos 02	trassivaldaja
olemasolev sademeveekanaliseerimise trass	pos 03	sademeveesüsteemi omanik
planeeritav sademevee kraav (kraavi ulatuses ~5 m (täps. projektiga))	pos 03	sademeveesüsteemi omanik
planeeritav juurdepääs Põduste jõe äärsele kallasrajale (juurdepääsutee laiuses ~2m)	pos 03	Saaremaa Vallavalitsus
Avalikult kasutatav tee	pos 04	Saaremaa Vallavalitsus

Korterelamumaa kruntide bilanss:

Tabel 6.

Pos nr	Krundi pindala m ²	Õueala m ²	Õueala %	Parkla ja juurdepääs m ²	Parkla ja juurdepääs %	Ehitisealune pind m ²	Ehitisealune pind %
Pos 01	2543	1443	57%	602	24%	500	20%
Pos 02	5054	2748	54%	1009	20%	1300	26%
Pos 03	10 046	7720	77%	982	10%	1300	13%

7. Liiklus, parkimine

Avalik juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Merikotka tänavalt, kust on näidatud juurdepääs ka Merikotka tn 10 katastriüksusele. Arvestades, et tee on ka juurdepääsuks Merikotka tn 10 kinnistule, siis ei ole tee lõppu ümberkeeramise kohta ette nähtud.

Liikluskorraldus lahendada nõnda, et ümber keeramine on võimalik parklates või parkla sissepääse manööverdamiseks kasutades. Juurdepääsutee tuleb näha ette avalikuks kasutamiseks (vt p 13).

Liiklust rahustavate meetmetena on soovitatav kasutada suunamuutetakistust või nihutatud ristmikku (vm liikluse rahustamise võtet). Täiendavalt tähistada ala õuealana või piirata sõidukiirus 30 km/h-ni.

Kõnniteede jätkuvuse tagamiseks ja liikluse rahustamiseks on soovitatav parkla sissepääsudel kõnnitee kohale näha ette künnised.

Sõiduautode parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Tabel 7.

Pos nr.	Elamu liik	Ehitise asukoht	Normatiiv*	Maksimaalne parkimiskohtade arv	Korterite arv
	1-2 toaline korter ≥ 3-toaline korter	Uus korruselamute ala	1,3 1,5		
Pos 01				20	13 – 15
Pos 02				42	28 – 32
Pos 03				41	27 – 32
			Kokku	103	67 – 79

*sõiduauto parkimiskohtade arv korteri kohta.

Eeldatav korterite arv sõltuvalt projekteeritud korterite suurusest on 67 ja 79 vahel. Täpne korterite arv lahendada projektiga vastavalt korterite suurustele arvestades parkimiskohtade arvu planeeringu põhijoonisel AS-3. Hoonetesse kavandada mõistlikus proportsioonis erineva suurusega kortereid.

Parkimiskohtade juurde näha ette laadimiskohad elektriautodele. Kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtadele võimalus paigaldada tulevikus elektriauto laadimispunkt.

Jalgrataste parkimine:

Krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele. Väljaspool hoonet asuvad parkimiskohad paigaldada hoone sissepääsule võimalikult lähedale varju alla ja nii, et ratast on võimalik kinnitada raamiga.

Näha ette rataste parkimisvõimalused minimaalselt 1 koht korteri kohta, mis on kokku 67 – 79 kohta sõltuvalt projekteeritavate korterite lõpparvust.

Teede katendi liigiks on kavandatud siirdekateend kahekordse pindamisega. Parkimiskohad on soovitatav sillutada vett läbi laskva katendiga (muru- või tänavakivi). Jalg- ja kõnniteid võib katta sillutiskiviga.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse projektiga.

8. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritav ala on suhteliselt lage. Krundi lõuna- ja läänepoolne osa on kaetud põõsaste ja kõrghaljastusega.

Minimaalne haljastuse osakaal – vt korterelamumaa kruntide bilanss *Tabel 6*.

Elamu ehitusprojektis näha ette minimaalselt 20% maaüksuse pindalast kõrghaljastuse alaks. Murukivi (parkimisalal) ei arvestata haljastuse osakaalu sisse.

Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku. Istutatavad puud peavad tulevikus omama kõrghaljastuslikku väärtust, mis tähendab, et puu saavutatav kõrgus võiks sõltuvalt liigist olla ligikaudu 7 m. Istiku kõrgus lehtpuul soovitatavalt min 3,5 m ja okaspuul min 2,5 m. Kasutada piirkonna miljöoga kooskõlas olevaid haljastuslahendusi. Haljastuse ja väikevormide kavandamisel arvestada ala paiknemisega mere ääres ehk et oleks tagatud alad, kuhu on võimalik minna varju nii tuule kui ka päikese eest.

Tervikliku ja kvaliteetse maastikulahenduse saavutamiseks on nii arhitektuurivõistluse kui projektmeeskonda soovitatav kaasata lisaks arhitektidele ka maastikuarhitektid.

Põduste jõe poolne ala (ajuveealast jõe poole jääv osa) säilitada võimalikult looduslikuna. Detailplaneeringuga on piki kinnistu põhjaserva ette nähtud ka avalik juurdepääs Põduste jõe äärsele kallasrajale. juurdepääsu lahendus peab olema seotud olemasolevate ja planeeritavate teedega ning võimaldama Põduste jõe mugavat juurdepääsu. Juurdepääsu täpne lahendus lahendada koos maastikuala projektiga.

Igale krundile on planeeritud ka mänguväljaku ala. Mänguväljaku ala lahendada koos maastikukujundusega. Mitte kavandada elamukruntidele vaid ühetüübilisi standardtooteid vaid luua koos õueala lahendusega terviklik mänguline keskkond koos maastiku ja haljastusega. Haljasala maa projekti koostamisel peab jälgima, et inventar koos maastikulahendusega oleks kujundatud kasutamiseks võimalikult erinevatele vanusegruppidele. Pos 02 ja 03 kruntide õue- ja mänguala on soovitatav lahendada kahe krundi peale tervikuna.

Mänguväljaku eelduseks on minimaalselt kolm erinevat inventaritüüpi. Lisaks luua ka istumisvõimalused (koos prügikastide jm vajalikuga) nii mänguväljaku läheduses kui ka mujal õuealal.

Välialade terviklik lahendus antakse haljastus- ja maastikuarhitektuurse projektiga.

Planeeritava ala siseselt (tänavaaärsetele ja hoonete vahelistele krundi piiridele) on soovitatav mitte piirdeid rajada. Vajadusel võib avalike tänavate ääres kasutada hoonete arhitektuurse lahendusega kooskõlas olevat läbipaistvat piirdelahendust (kõrgus kuni 0,8 m) kombineerituna haljastusega või ainult haljaspiirdeid.

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga. Enne projekti koostamist pöörduda võrguvaldaja poole täiendavate tingimuste saamiseks.

9.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr nr 3105.

Planeeritava ala liitumine ühisveevärgiga on planeeritud olemasolevale Merikotka tänavatorule De 200 Pe.

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2022 toodud nõudeid.

Tänavatorustik: De110PE, sulgarmatuur torustikul. Tänavatorustiku peale projekteerida märkelint, eesmärgiga tuvastada lahtikaevamisel torustiku asukoht ja kaitsta seda vigastuste eest.

Tulevaste kinnistute liitumisotsad: De50PE, rõhuklass PN10, maakraan DN50 spindlipikenduse ja kaiega. Maakraanid projekteerida iga liituva kinnistu piirile või kuni 1 m kaugusele teemaa poole.

9.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise lahendamiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr nr 3105.

Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega on kinnistut läbiv DN 300(CIPP) torustik. Liitumiskaevu asukoha valik tuleb teha projekteerimistööde käigus.

Arvestades olemasoleva torustiku asukohta diagonaalselt Merikotka tn 8 kinnistul, näeb käesolev detailplaneering ette osaliselt olemasoleva torustiku ehitamise teise koridori, mis võimaldab paremini hooneid paigutada ja võimaldab kanalisatsioonil toimida antud vahemikus isevoolsena. Kanalisatsioonitrassi peale hoonestust kavandada ei ole lubatud. Hoonestusala on trassi asukohta jäetud seetõttu, et trassi täpne asukoht selgub projekteerimistööde käigus.

Paigaldussügavus:

Torustik, mille lagi on rajatud kõrgemale kui 1m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ette nähtud soojustusmaterjalidega. Täpne soojustamine ja/või koormusjaotusplaadi paiknemine lahendatakse projektis.

Kanalisatsioonikaevud:

Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevolsele torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

Merikotka tn 10a kinnistul asuvale pumplale juurdepääsuks on planeeritud juurdepääs läbi pos 01 krundi, millele seatakse vee-ettevõtte kasuks servituut. Kuna juurdepääs kulgeb läbi pos 01 krundi õueala, siis lahendada juurdepääsu katend õuealale sobilikult (nt murukivi v armeeritud muru) ning näha ette mahasõit juurdepääsuteelt ning väravad või läbipääs.

9.3. Sademevee ja lume käitlemine, vertikaalplaneerimine ja üleujutusohu

Sademevee lahendamiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr 3105.

Arendaja on teadlik, et piirkonnas laiemalt (Kotkapoja elumupiirkond) probleeme sademevee ärajuhtimise ja uputustega. Valdav osa piirkonna sademeveest juhitakse eesvoolu läbi Merikotka tn 8 kinnistu. Olemasolevasse sademeveetorustikku ei tohi täiendavalt sademevett juhtida ilma eelneva kinnitava arvutuse ja Saaremaa Valla kooskõlastusega. Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus selgitada projekteerimise käigus, mis peab vastama standardile EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Arenduspiirkonnas paikneb sademeveetorustik De 315 PE, millele on võimalik rajada pos 01, 02 ja 03 kruntide liitumised ühissademeveekanaliseerimisega.

Maastikulahenduse projekteerimisel näha ette sademevee käitlemine maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda. Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostumine.

Ala läbib olemasolev sademeveekraav, mis juhib piirkonna sademeveed Põduste jõkke. Tulenevalt olemasoleva kraavi asukohast krundil, näeb detailplaneering ette uue kraavi krundi piirile. Detailplaneering näeb ette sademevee kanalisatsiooni pikendamist uue kraavini. Alternatiivina on võimalik ka uuest kraavist harukraavi rajamine olemasoleva sademeveetrassi suudmeni.

Sademevee juhtimine liikluspindadelt on planeeritud etappide kaupa järgnevalt:

- Parklate parkimisalad lahendada vett läbi laskvatena.

- Parklad kavandada maapinnast veidi kõrgemana ja külgnevale haljasalale kavandada parkimisala pinnast veidi madalam haljasala (veepeenar). Haljasala poolne parkla äärekiivi rajada vahedega, nii et liigne sademevesi saaks voolata haljasalale.
- Krundi sisene sademeveekanaliseerimine lahendada nõnda, et see rakendub alles peale eelnevate meetmete küllastumist.

Vastavalt parklate suurusele näha parklatesse ette puhastid (õli-, liiva-, mudapüüdurid).

NB! Veeluba on kohustuslik kui sademevett juhitakse suublasse ja on olemas saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

Teelt juhitakse sademeveed kallete ja rentsliite abil sademeveekanaliseerimisele ning planeeritava ala äärsesse kraavi.

Vertikaalplaneerimine ja üleujutusohu

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 1.0 ... 3.9 abs.

Üleujutusohu ja sellega seotud kahjude vähendamiseks on vajalik maapinna taset tõsta. Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed projekteerida kõrgusmäärgiga minimaalselt +2.3 m abs teepinna peale.

Eluhoone 1. korruse põranda $\pm 0,00$ mitte projekteerida madalamana kui 3.2 m abs (soovituslik 3,7 m abs.).

Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ning vältida kohti, kust sademevesi ei saa ära voolata. Kruntide ja tee vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

! Planeeritavate kruntide sademeveesüsteemide väljaehitamisega ei tohi halveneda kinnistute olukord, kes juba hetkel juhivad oma sademeveed olemasolevasse torustikku.

Vastavalt „Saaremaa valla üleujutusalaade uuringu“ (R-Konsult OÜ TÖÖ nr. 2-7.4/2020) kohaselt on Põduste jõe poolne madalam osa Merikotka tn 8 kinnistul üleujutusala. Tegemist on madala ja niiske piirkonnaga, mis on oluline suurvee ajal liigvee mahutamiseks ning mida ei ole seetõttu asjakohane täita ega hoonestada. Üleujutusala piir vt joonis AS-3.

Lumi vallitatakse liikluspindade (parklad ja jalgteed) äärde. Lumi tuleb lükata nõnda, et ei oleks takistatud pääste-, prügi- jms sõidukite manööverdamine.

Sademeveelahenduse on üle vaadanud ja sobivaks hinnanud insener Mati Juursalu (OÜ Termopilt).

9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 476908.

Olemasolevast AJ9168 alajaamast on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud kruntide piiridele on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Päikesepaneele on lubatud vajadusel paigutada hoone katusele ja seintele, kui nende paigaldamine on lahendatud terviklikult koos hoone arhitektuurse lahendusega. Samuti võib (on soovitatav) paigaldada päikesepaneelid rattamajade, varjualuste vm rajatiste katustele.

9.5. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr NR. 27/ 2024.

Tänavavalgustus on planeeritud juurdepääsuteede kõnnitee poolsesse külge.

Uued valgustid projekteerida samad või analoogsed mis on kasutuses Kuressaare linnas (LED tüüpi Vizulo Stork Little Brother, või sarnane), Gridens lambikontrolleriga ja programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga (astrodim/dynadim/midnight dimming, Osram 4DIM toiteplokk). Automaatse hämardamise kellaajad ja võimsused projekteerida analoogsed praegu Kuressaare linnas kasutusel olevatega. Uued valgustid peavad olema praeguste valgustite kaasaegsed versioonid. Kõrge efektiivsuse ja võimsusteguriga, väikese ülespoole suunatud valguse osatähtsusega. Nimetatud näitajad peavad olema pakutatavate valgustite keskmised või keskmisest kõrgemad.

Ühendada uued valgustid olemasoleva Kuressaare tänavavalgustus süsteemiga lähimates olemasolevates valgustites , tagades optimaalse võrgu struktuuri. Vajadusel projekteerida olemasoleva võrguskeemi muutmine.

Projekt (sh. asendiplaan, magistraalskeem ja valgusarvutus) kooskõlastada Kuressaare Soojusega.

Enne ehitamist kooskõlastada kaevamisluba ja enne kaevamise alustamist ning enne tagasitäitmise alustamist teavitada Kuressaare Soojust, et Kuressaare Soojus saaks teostada ehitusaegse järelevalve.

9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39054239.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust AIA-1067. Igale krundile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. 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 liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

9.7. Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr nr. 29/2024.

Planeeritava torustiku ühenduskoht AS Kuressaare Soojuse olemasoleva soojustorustikuga on Merikotka tänava ristumisel Kotkapoja tänavaga.

Planeeritav torustik kulgeb piki teed ja ületab esimeses osas Merikotka tänava risti tee teljega. Kuna võimalik ühenduskoht paikneb eelisooleeritud magistraaltorustiku ja betoonkünades soojustorustiku ühenduskohas siis tuleb ette näha ka olemasoleva eelisooleeritud magistraaltorustiku osalist pikendamist (ca 8 m).

Merikotka 8 kinnistu hoonetele on torustik planeeritud mööda perspektiivset tänavat hoonestuse vahele. Hargnemised hoonetele planeerida magistraaltorustikust lühimat teed mööda iga hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlmede ruumid planeerida hoonetesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Kõik hargnemised varustada sulgeseadmetega. Torustiku täpne asukoht koos võimalike paisumisnurkadega täpsustada torustiku ehitusprojekti.

Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistul AS Kuressaare Soojus kasuks. Täpsed koormamise alad selguvad projekteerimise järgmistes etappides. Soojustorustiku kaitsevööndisse kõrghaljastuse planeerimine ei ole lubatud.

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

Soojuse avamiseks tuleb AS Kuressaare Soojus'ele esitada soojussõlm (koos sõlme dokumentatsiooniga) tehnilistele tingimustele vastavuse kontrollimiseks. Kontrollimise positiivne tulemus vormistatakse vastava akti allakirjutamisega. Soojuse tarbimine ei ole lubatud kui seadmed ei vasta tehnilistele tingimustele.

10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- Kemikaali seadusest;

- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim olemasolev hüdrant paikneb Ranna ja Merikotka tänava ristmikul (hüdrandi nr 158).

Alale on planeeritud täiendavalt üks hüdrant, mis asub pos 04 tee maa-alal.

10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

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 tulelevikut.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

10.2. Ohualaga seotud riskide hindamine

Detailplaneeringu ala jääb ohtliku ettevõtte Alexela AS Kuressaare automaattankla ohualasse:

- Alexela AS Kuressaare automaattankla tankla (Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Sõrve tee 2) asub ca 80 m kaugusel planeeringualast.
 - Tanklas kasutatavad kemikaalid – Propaan-butaan ehk LPG¹; Bensiin; Diiselmootor.

Peamise ohuallikana on tanklas LPG gaasiballoon, mis on paigutatud maapinnale.



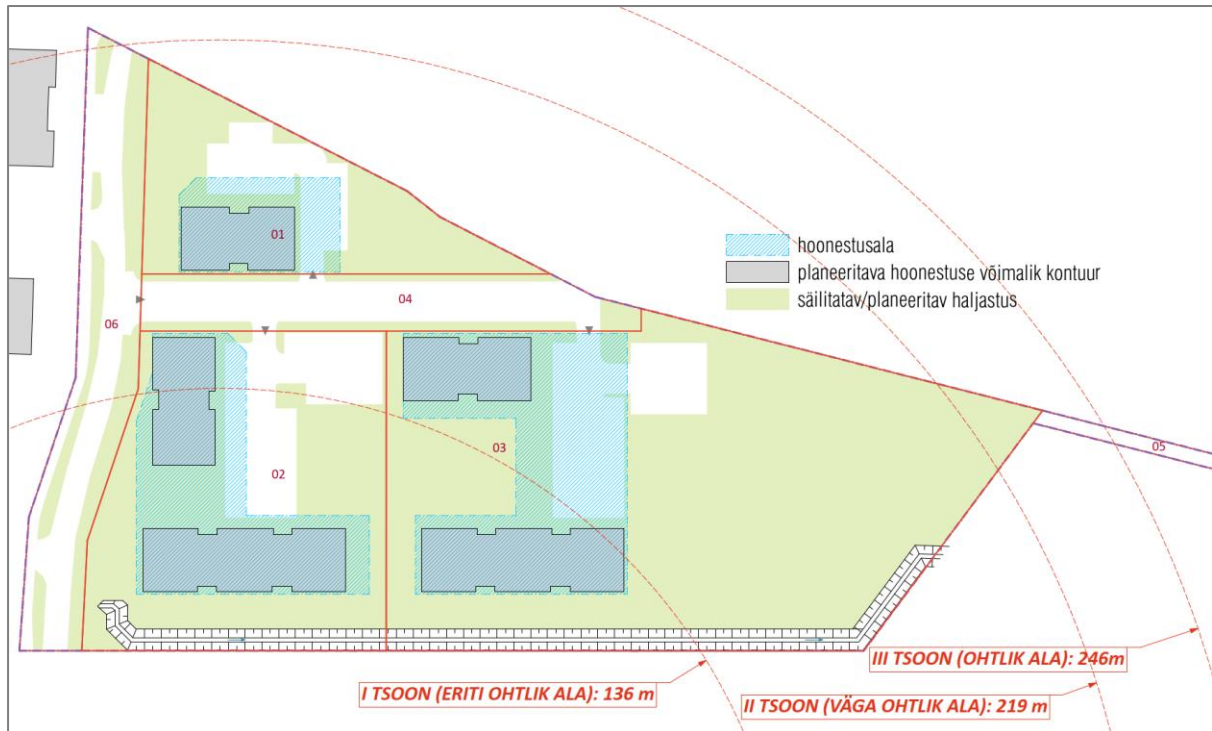
LPG gaasiballooniga seoses on võimalikud peamised järgnevad ohuolukorrad:

VCE e aurupilve plahvatus, Sähvaktuli, Jugatuli, Lombituli, BLEVE e keeva vedeliku aurupilve plahvatus.

Vastavalt tankla omaniku esitatud informatsioonile on LPG mahuti mahutavus alla viie tonni.

¹ LPG – veeldatud naftagaas ehk vedelgaas

Planeeritavad korterelamud olemasolevale tanklale vahetut mõju ei avalda.



Joonis 4 ohuala kaart koos planeeritavate hoonetega (täpsemalt vt joonis AS-3)

Planeeritav hoonestus jääb eriti ohtliku ala (I tsoon) väga ohtliku ala (II tsoon) ja ohtliku ala (III tsoon) sisse (vt Joonis 4).

Detailplaneeringu lahendus on koostatud eesmärgiga, et planeeritav hoonestus kaitseks hooviala valdavate meretuulte eest ning moodustuksid osaliselt kaitstud hoonete vahelised hoovialad. Lähtuvalt sellest ei ole mõistlik lahendust ümber planeerida, sest siis juhul tuleks tõenäoliselt paigutada parkimis- ja hoovialad mere poole, mis vähendaks kahjusid hoonetele, kuid võimalik varaline kahju oleks ikkagi märkimisväärt parklas olevatele autodele ning lisaks võimalikud inimekahjud õues viibivatele inimestele.

Vastavalt Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemise meetodikale kavandatakse detailplaneeringu kohaselt alale kolme või enama korteriga elamud, mis on tundlikkusega 2. Lähtuvalt meetodikast ei ole lubatud ehitada I tsooni tundlikkusega 2 hooneid. Sellega seoses on välja toonud järgnevad rakendusmeetmed.

Kõige otstarbekam lahendus õnnetusjuhtumite välistamiseks on rakendada erinevaid meetmeid (sh tehnilisi), mis võivad kõrvaldada või vähendada võimaliku õnnetustsenaariumi tõenäosust või tagajärgi. Kõige otstarbekam võtta kasutusele tehnilised meetmed LPG ballooni juures, mis vähendavad ohualade ulatust arvestades, et ka olemasolevad

naaberhooned jäävad ohualadesse. Käesolev detailplaneering näeb peamise võimalusena ette, et **LPG ballooni Merikotka tn 8 poolsesse külge tuleb ehitada sein või paigutada LPG balloon osaliselt või täielikult maa-alla** selliselt, et vähenenud ohualad ei oleks takistuseks Merikotka tn 8 kinnistu hoonestamisel. Samas on võimalikud ka alternatiivsed lahendused (nt planeeritavate hoonete paigutus vm konstruktiivsed ja tehnilised lahendused), mis lahendatakse projekteerimise käigus.

Meetmed peavad olema rakendatud enne ehitatavatele hoonetele kasutusloa väljastamist.

Arvestades olemasolevate ohualade ulatuslikkust, on ohualade vähendamine oluline ka teiste olemasolevate hoonete suhtes, sest mitmed hooned paiknevad praegu tsoonis I ja II (Merikotka tn 1, Kotkapoja tn 5, Ranna tn 1 ja 2).

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule ning vastab ka muudest õigusaktidest ja standardist tulenevatele nõuetele.

11. Keskkond

11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hinnang

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid. Detailplaneeringu raames on antud ülevaade ja seisukohad võimalike kaasnevate keskkonnamõjudega.

1. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ülemäärast mõju piirkonna pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Ehitustegevusega kaasnevad piirkonnas ühekordsed pinnasetööd seoses uushoonestuse rajamisega, millel on lühiajaline lokaalne mõju peamiselt müra ja peenosakeste lendumise näol.

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritav funktsioon ei kätke endas õnnetuse ohtu. Tegemist on elamupiirkonnaga, mistõttu ei too uus hoonestus endaga kaasa täiendavaid ülemääraseid häiringuid naabruses paiknevatele elamutele (müra, tolm, vms).

Tuleõnnetuse minimeerimine toimub planeerimis ja projekteerimisfaasis asjakohaste tuleohutusmeetmete rakendamise kaudu.

Arvestades liiklussageduse teatavat kasvu ja juurdepääsutee avanemist kurvi peale, on võimalik ka liiklusega seotud ohtude suurenemine. Lähtuvalt sellest näeb detailplaneering ette ala tähistamise õuealana või sõidukiiruse piiramise 30 km/h-ni.

Vibratsiooni mõju puudub või on vähene. Piirkonnas ei liigu regulaarselt raskeveokeid. Võib ette tulla ajutist vibratsioonitaseme tõusu seoses ehitustegevusega, mis on ajutine ja lühiajaline. Liiklusest tulenevat vibratsioonitõusu ei ole ette näha, sest hoonete läheduses on liikumiskiirused pigem väikesed ja valdavalt sõidavad sõiduautod.

Insolatsioonitaseme vähenemist naaberkinnistutel ei ole ette näha, sest Merikotka tn 8 kinnistu paikneb olemasolevast hoonestusest piisavalt kaugel. Samuti on hooned paigutatud nõnda, et kõigile jääks piisavalt päikesevalgust. Täpne päikesevalguse hulk eluruumides sõltub korterite suurusest ja asetusest ilmakaarte suhtes.

Üleujutusohu. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu alusel ulatub planeeringualale ajuveeala. Ajuveealal eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass ning võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama. Ajuveeala üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega.

Vastavalt „Saaremaa valla üleujutusosalade uuringu“ (R-Konsult OÜ TÖÖ nr. 2-7.4/2020) kohaselt on Põduste jõe poolne madalam osa Merikotka tn 8 kinnistul üleujutusala, mis on ulatuslikum kui Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu alusel määratud ajuveeala. Lähtuvalt sellest ei ole ka antud alale hoonestust planeeritud.



Joonis 5 väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist

3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Mõju suurus ja ruumiline ulatus on suhteliselt suur arvestades, et tegemist on kaugvaadetele avaneva mereäärse alaga. Hoonestus on planeeritud ligikaudu sama kõrge ja sarnaste mahtudega nagu piirkonnas juba olemasolevad hooned. Arvestades ala paiknemist ja avatust kaugvaadetele on otstarbekas näha ette parima arhitektuurse lahenduse arhitektuurivõistluse läbi viimine.

Mõjutatav elanikkond on peamiselt piirkonnad elavad inimesed. Piirkonna näol üldisemalt on tegemist on juba olemasoleva korterelamupiirkonnaga, mistõttu on piirkonna elanike elukeskkond suhteliselt sarnane, mis omakorda tähendab, et ka ruumi- ja keskkonnakasutus on pigem sarnane.

4. Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud

Peamine mõju seoses arendatava alaga on piirkonda lisanduvad elanikud, mis avaldab eeldatavalt positiivset majanduslikku mõju piirkonna teenustele ja Kuressaare linnale tervikuna eeldusel, et planeeritava elamupiirkonna elanikud on lisanduvad elanikud, mitte linna siseselt ümber paiknevad. Kuna piirkonnas on olemas esmased teenused, siis on peamine soodne mõju lokaalsetele teenustele. Kuna kesklinn on suhteliselt lähedal (ca 2 km), siis kasutavad piirkonna elanikud eeldatavalt ka kesklinna teenuseid. Samuti on piisavalt lähedal ning kättesaadavad erinevad haridusasutused.

Lisanduva elanikkonna prognoos:

Kui arvestada, et ala asub mere ääres, läheduses on golfiväljakud ja erinevad puhketeenused, siis on arvestatud, et planeeritavatest 79 korterist on ca 20% lühiajaliseks rendiks mõeldud suvitus- või ärikorterid, mistõttu võiks planeeritaval alal elada aastaringelt kokku umbes 149 inimest (keskmine leibkonna suurus Saaremaal 2,32 inimest). Potentsiaalne laste arv selles piirkonnas oleks ligikaudu 59 last (*Eestis on lastega peredes keskmiselt 1,7 last.*

Lastega leibkondade osakaal on umbes 30–40% kõikidest leibkondadest, kuid uutes elamupiirkondades võib see olla kõrgem (nt 50%), kuna kolivad nooremad pered.

Alternatiivselt võib kasutada keskmist laste arvu elaniku kohta – Eestis on see 0,4 last elaniku kohta.).

5. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;

Tegemist on suhteliselt vähese tundlikkusega maa-alaga. Planeeritav ala asub tiheasustusalal. Arvestada tuleb Põduste jõe lähedusega jättes jõe äärse ala võimalikult looduslikuks.

6. Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Natura 2000 võrgustiku alale)

Lähim looduskaitseala on Mullutu-Loode looduskaitseala², mis asub Merikotka tn 8 kinnistust ca 140 m kaugusel. Merikotka tn 8 kinnistu on looduskaitsealast eraldatud Sõrve tee ja Merikotka tn 2 kinnistuga, mistõttu otsest negatiivset mõju looduskaitsealale arendustegevus kaasa ei too.

7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Merikotka tn 8 kinnistule planeeritavast hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestev, pöördumatu ja pikaajaline. Ala paikneb olemasolevate elamualade läheduses ning olemasolevas linnakeskkonnas, mistõttu mõju ulatus piirneb lähiümbruse ja linnakeskkonnaga üldisemalt.

11.2. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel

² <https://register.keskkonnaportaal.ee/register/protected-nature-object/9256975>

tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

11.3. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks

1. Näha ette arhitektuurivõistluse korraldamine (vt p 6 Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused).
2. Arvestada tuleb Põduste jõe lähedusega (vt p 8 Haljastus, maastik, piirded).
3. Näha ette jalgrataste ja kergliiklusvahendite hoiualad, et autokasutuse vajadust vähendada (vt 7 Liiklus, parkimine; põhijoonis tehnovõrkudega AS-3).
4. Jäätmealadele kavandada võimalikult esteetiline lahendus (vt p 6 Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused).
5. Üleujutusohu ja sellega seotud kahjude vähendamiseks on vajalik maapinna taset tõsta (vt p 9.3 Sademevee ja lume käitlus, vertikaalplaneerimine ja üleujutusohu).

Planeeritav hoonestus ei too endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski. Üleujutusohuga seotud varalise kahju riske on võimalik maandada.

11.4. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga kooskõlas olev elamupiirkond. Elamupiirkond on seotud olemasoleva Merikotka tänava äärse elamualaga ning kasutab osaliselt olemasolevat juba välja ehitatud infrastruktuuri.

Edasise projekteerimise ja arendustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise tegevused peale planeeringu kehtestamist:

1. maakorralduslikud toimingud katastriüksuse jagamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette vajadused järgnevate servituutide seadmiseks olemasolevatele tehnovõrkudele, kui puudub seadusest tulenev talumiskohustus.
 - a. pos 01 planeeritav juurdepääs Merikotka tn 10a kinnistule (Merikotka tn 10a omaniku kasuks);
 - b. pos 01 olemasolev kaugküttetrass (trassivaldaja kasuks);
 - c. pos 01 olemasolev sidetrass (trassivaldaja kasuks);
 - d. pos 01 olemasolev veetrass (trassivaldaja kasuks);
 - e. pos 01 olemasolev sademeveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
 - f. pos 01 olemasolev elektrikaabel (trassivaldaja kasuks);
 - g. pos 01 olemasolev reoveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
 - h. pos 02 olemasolev sademeveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
 - i. pos 02 olemasolev reoveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);

- j. pos 02 olemasolev elektrikaabel (trassivaldaja kasuks);
 - k. pos 03 olemasolev sademeveekanalisatsiooni trass (trassivaldaja kasuks);
 - l. pos 03 planeeritav juurdepääs Põduste jõe äärsele kallasrajale (kohaliku omavalitsuse kasuks).
2. krunte teenindava taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega. Elamukrunte teenindavad teed (sh kallasraja juurdepääs) ja tehnovõrgud (sh vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon ja kraavid, elektrivarustus, kaugküte, sidevarustus, välisvalgustus) peavad olema välja ehitatud ning neile peab olema väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid enne hoonetele ehituslubade väljastamist ning seada tuleb tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused. Planeeritud tee koos tehnovõrkudega antakse kohalikule omavalitsusele üle peale asjakohaste kokkulepete sõlmimist ja taristu välja ehitamist.
 3. planeeritud elamukruntidele uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi.
 4. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

13. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Saaremaa vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.

Hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised peavad olema valmis ehitatud ja kasutusele võetud enne hoonetele kasutuslubade taotlemist. Juurdepääsutee (pos 04) jätta avalikku kasutusse.

Nõuetekohaselt välja ehitatud avalikud teed ja muu asjakohane taristu antakse üle kohalikule omavalitsusele.

14. Kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.

Omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

15. Kruntide ehitusõigus

POS 01

Krundi pindala m ²	2543
Krundi kasutamise sihtotstarve	EK – korterelamu maa
Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	1
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	500
Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	12,5
Krundi täisehituse %	20
Katuse tüüp ja kalle	lame või madal viil 0-15°

POS 02

Krundi pindala m ²	5054
Krundi kasutamise sihtotstarve	EK – korterelamu maa
Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	2
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	1300
Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	12,5
Krundi täisehituse %	26
Katuse tüüp ja kalle	lame või madal viil 0-15°

POS 03

Krundi pindala m ²	10 046
Krundi kasutamise sihtotstarve	EK – korterelamu maa
Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	2
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	1300
Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	12,5
Krundi täisehituse %	13
Katuse tüüp ja kalle	lame või madal viil 0-15°

POS 04

Krundi pindala m ²	1507
Krundi kasutamise sihtotstarve	LT – tee ja tänava maa
Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	0
Suurim lubatud korruselisus	0
Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	0
Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	0
Krundi täisehituse %	0
Katuse tüüp ja kalle	

POS 05 (Pos 05 jaoks moodustatakse ajutine krunt, eraldi katastriüksust ei moodustata)

Krundi pindala m ²	185
Krundi kasutamise sihtotstarve	01-01. KÜ sihtotstarve - ärimaa 80%, elamumaa 20%
Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	0
Suurim lubatud korruselisus	0
Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	0
Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	0
Krundi täisehituse %	0
Katuse tüüp ja kalle	

POS 06 (Pos 06 jaoks moodustatakse ajutine krunt, eraldi katastriüksust ei moodustata)

Krundi pindala m ²	2179
Krundi kasutamise sihtotstarve	01-01. KÜ sihtotstarve - transpordimaa 100%
Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	0
Suurim lubatud korruselisus	0
Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	0
Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	0
Krundi täisehituse %	0
Katuse tüüp ja kalle	