

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Kuressaare Haigla Sihtasutus

Versioon 10.04.2025

T – 2537

Plan nr: DP-24-002

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN
RAVILA TN 2A

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 1-3/7 „Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid.....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad.....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud.....	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid.....	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	9
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
4.2. Krundijaotus.....	9
4.3. Planeeritud ehitusõigus.....	10
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	10
4.5. Krundile pääs, parkimine ja tänavavalgustus.....	11
4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused.....	11
4.7. Vertikaalplaneerimine.....	12
4.8. Kavandatu mõju lähipiirkonnale ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	12
4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	13
4.10. Keskkonnakaitse.....	13
4.11. Energiatõhusus.....	14
4.12. Piirkonna turvalisus.....	14
4.13. Tuleohutusnõuded.....	14
4.14. Servituutide vajadus.....	14
4.15. Planeeringu elluviimine.....	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.1. Elektrivarustus.....	16
5.2. Sidevarustus.....	16
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
5.4. Sademeveekanalisatsioon.....	16
5.5. Soojavarustus.....	16
6. PLANEERITAVA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	17

Joonised

- | | |
|--|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |
| 5. 3D illustratsioon- väljavõte arhitektuurikonkursi tööst „Matriits“, autor Esplan OÜ | |

Kooskõlastused

Lisad

1. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 3078, väljastatud 10.04.2024
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38798453, väljastatud 12.04.2024
3. AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 12/2024, koostatud 09.04.2024
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 471737, koostatud 30.04.2024
5. AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 15/2024 tänavavalgustuse planeerimiseks, koostatud 06.06.2024
6. ConArte OÜ töö nr 415 „Insolatsiooni analüüs“, 26.02.2025

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (22.11.2023 nr 5-2/6287-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 1-3/7 „Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering „Saare maakonnaplaneering 2030+“
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1).
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 19.01.2024 kiri nr 14-3/52-1.
- Keskkonnaameti 23.01.2024 kiri nr 6-2/24/140-2.
- Transpordiameti 30.01.2024 kiri nr 7.2-3/24/130-2.
- Muinsuskaitseameti 17.01.2024 kiri nr 5.1-17.5/9-1.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-1-2024, mõõdistatud nov-dets 2023.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kuressaare linna Ravila tn 2a detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

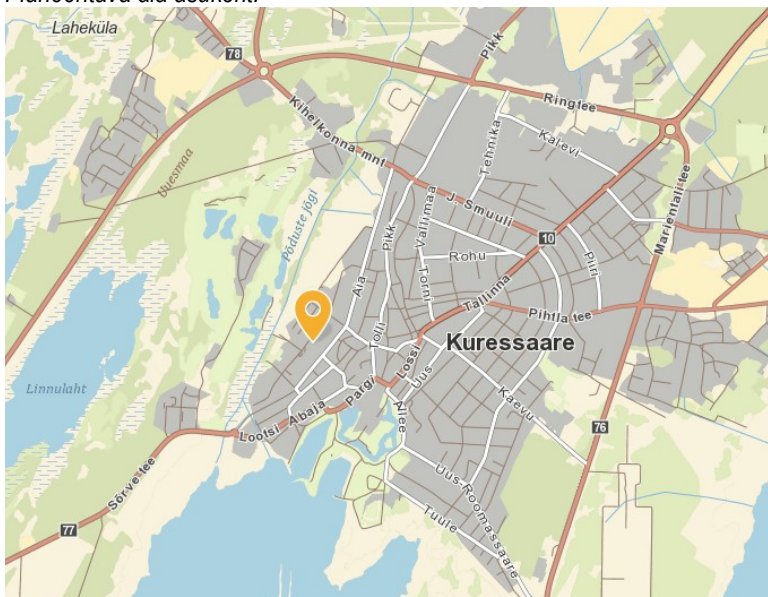
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 0,4 ha suurune ala paikneb Saaremaal Kuressaare linnas, hõlmates järgnevaid katastriüksuseid:

- Ravila tn 2a, katastritunnusega 34901:010:0349, 100% ärimaa ja osaliselt
- Aia tn 25, katastritunnusega 34901:010:0142, 100% ühiskondlike ehitiste maa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Katastriüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Aia tn 25	34901:010:0142	24769 m ²	100% ühiskondlike ehitiste maa
Aia tn 29	34901:001:0169	3958 m ²	100% ärimaa
Aia tn 29a	34901:001:0170	6620 m ²	100% ärimaa
Ravila tänav L1	34901:010:0567	2434 m ²	100% transpordimaa
Aia tänav L4	34901:010:0533	6366 m ²	100% transpordimaa

Planeeringuala vastas, teisel pool Ravila tänavat, asuvad elamutega hoonestatud Ravila tn 1, Ravila tn 1b ning Ravila tn 3 maaüksused.

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Ravila tn 2a maaüksus paikneb Kuressaare linnas Kuressaare haiglakompleksi kõrval. Planeeritav ala on hoonestatud. Ravila tn 2a paiknevad Ehitisregistri andmetel ühekordne erihooldekodu kasutusotstarbega hoone (EHR kood 106006896) ja garaaž (EHR kood 106022744). Aia tn 25 on haigla hoonetekompleks (EHR koodid 106002947, 106019761) ning parkla.

Maa-ala piirneb loodest 3490860 Ravila tänavaga, kirdest ja idast haljasalaga. Juurdepääs planeeringualale on hea nii autoga, jalgrattaga kui ka jalgsi. Maaüksusel on olemasolev kõrghaljastus.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega ca 3,5 m.

Katastriüksuse kõlvikuline koosseis: 2895 m² muu maa.

Planeeritava maa-alal on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd

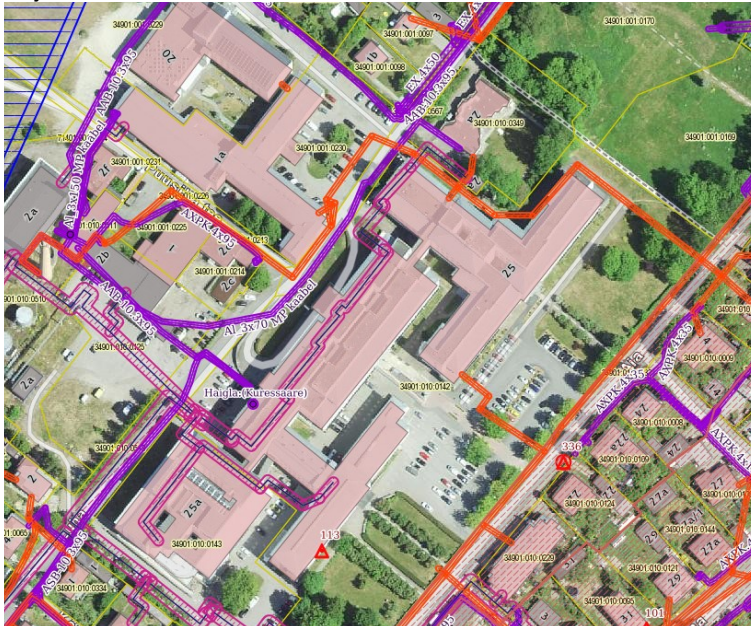
KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

- Sideehitise kaitsevöönd
- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd
- Lennuvälja piirangupinna ala

Ravila tn 2a maaüksust läbib avaliku kasutusega kergliiklustee 3492053 Aia-Ravila kergliiklustee.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1). Selle kohaselt on Ravila tn 2a määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusala ja Aia tn 25 asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala. Maaüksus asub tiheasustusalal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ravila tn 2a maaüksuse ulatuses maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks. **Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

Väljavõte kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardist:



KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Aia tn 29 ja 29a katastriüksustel on kehtestatud (26.11.2015) Aia tn 29 detailplaneering, mille kohaselt on alale kavandatud hooldekodukompleks. Ravila tn 1 on kehtestatud (27.11.2014) detailplaneering ehitusõiguse määramiseks uue elamu ja abihoone ehitamiseks. Luha tn 2d on kehtestatud (22.09.2016) Kopteri detailplaneering, millega kavandati helikopteri tõusu- ja maandumisplatsi rajamist.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas haiglakompleksi kõrval. Maa-ala lähimbruses asuvad Kuressaare haigla, kopteriväljak, Saaremaa Valss hooldekodu, Metra Autokeskus, Valsi Pesumaja ning eramud. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on ärimaa, ühiskondlike ehitiste hoone maa ning elamumaa.

Ravila tn 2a katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa ning üldplaneeringu kohane juhtotstarve kaubandus- ja teenindusala. Juhtotstarvet soovitakse muuta asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks ning sihtotstarvet ühiskondlike ehitiste maaks. Maaüksusel paikneva hoone peamine kasutusotstarve on erihooldekodu. See tähendab, et juba olemasolevalt on Ravila tn 2a maaüksus kasutuses üldkasutatava hoone maana ja juhtotstarbe muudatus põhjendatud.

Läheduses paiknevad äri- ja hoolekandehooned on peamiselt 3- 4- korruselised. Haiglast läänes (Luha tänaval) on 1-2- korruseline töökodade (garaažide) kompleks. Hoonete maht on liigendatud. Ravila tänaval paiknevad elamud on peamiselt kuni kahe korrusega viilkatusega hooned. Kõrvalmaaksustel, Aia tn 29 ja Aia tn 29a, on kehtiv detailplaneering, mis annab ehitusõiguse kuni 15 m kõrguse hooldekodukompleksi rajamiseks.

Muinsuskaitseameti andmetel on Kuressaare haigla olemasolevad lõunapoolsemad hooneosad (korpused) Aia tn 25 ja Aia tn 25a kinnistutel XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel potentsiaalse mälestisena (objekt nr 1593). Amet on seisukohal, et hoonet on ulatuslikult laiendatud korpuste lisamisega põhja poole ja detailplaneeringuga kavandatakse hoone laiendamist sarnaste põhimõtete alusel. Sellest tulenevalt ei ole kavandataval juurdeehitusel olulist mõju XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel oleva hooneosa väärtustele ja mõjule linnaruumis. (MKA 17.01.2024 nr 5.1-17.5/9-1)

Haigla juurdeehituse asukoha valikul on määravaks selle funktsionaalne seotus olemasoleva haigla hoonega, seetõttu on see kavandatud Ravila tn 2a katastriüksusele. Lisaks on arvestatud hea ligipääsetavuse ning tehnovõrkude olemasoluga. Ala piirneb Ravila tänavaga ning on hästi ligipääsetav nii jalgsi kui autoga. Ravila tn 2a on olemasolev liitumine ühisveevärgi-ja kanalisatsiooniga ning elektri- ja kaugküttevõrguga.

Planeeritav haigla juurdeehitus hakkab pakkuma teenuseid, mis juba praegu on haiglas kättesaadavad, seega ei ole ette näha suurt liikluskoormuse kasvu piirkonnas. Uue korpuse soklikorruse parkla on kavandatud haigla töötajatele, kes ka täna kasutavad haigla tagumist osa parkimiseks ning Ravila tänavat juurdepääsuteena. Patsientide peamiseks parklaks jääb haigla esine parkla. Juurdepääs tänavalt soklikorruse parklasse on kavandatud praegu kasutuses oleva juurdepääsu asukohta. Kuna liikluskoormus oluliselt ei kasva ning tegemist on olemasoleva juurdepääsuga, ei mõjuta see oluliselt lähimbruse elanikke.

Lisaks kavandatakse haiglat teenindava transpordi ning töötajate tarbeks uut juurdepääsu Aia tänavalt, mis vähendab liikluskoormust Ravila tänaval. Uus juurdepääs on mõeldud eelkõige haiglakompleksi teenindamiseks. Ravila tn 2a paiknev avalik kergliiklustee tõstetakse planeeringuala serva ning selle kasutus säilib olemasolevalt.

Planeeritav juurdeehitus moodustab koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestusstiili osas. Lähimbruse olemasolev ja planeeritav maakasutus soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna arengut. Kaasaegse heaoluteenuste keskuse loomine mõjub positiivselt kogu Saare maakonna arengule.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut muudev. Vastavalt PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav Ravila tn 2a maaüksus kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve ärimaa. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Seega on kehtiva üldplaneeringu kohaselt võimalik alale rajada äriotstarbelisi hooned, mille ehitustingimused (sh hoonete kõrgus) määratakse lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest.

Ühisplaneeringu kehtestamise järgselt on piirkonna arengusuunad muutunud ning Kuressaare haiglal on tekkinud vajadus uue, kaasaegse ning energiasäästliku korpuse rajamiseks, mis võimaldab maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooned sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks. Uue korpuse ehitus on kavandatud lähtuvalt haigla arengukavast „Sihtasutuse Kuressaare Haigla funktsionaalne arengukava II etapp“, mis on kinnitatud Terviseministri 04.10.2023 käskkirjaga nr 136. Arengukavas loetletud funktsionaalsete puuduste likvideerimiseta ei ole võimalik pakkuda üldhaigla poolt osutatavaid tervishoiuteenuseid vastavalt kaasaja nõuetele. Juurdeehituse asukoha valikul on määravaks selle funktsionaalne seotus olemasoleva haigla hoonega, vajalikud mahus juurdeehitist on võimalik planeerida Ravila tn 2a katastriüksusele. Haigla juurdeehituse puhul on tegemist tervishoiuehitisega, mille puhul määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa.

Eelpool toodust tulenevalt tehakse antud detailplaneeringuga ettepanek muuta Ravila tn 2a katastriüksuse juhtotstarve sarnaselt kõrvalmaajätkusega asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks (vt joonis DP-4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek). Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tervishoiu- ja hoolekandearutuse maad, teadus-, haridus- ja lastearutuste maad, spordi-, kultuuri- ja kogunemisarutuste maad, usu- ja tavandisarutuste maad ning riigikaitsemaad.

Planeeringualal paikneva tänase hoone peamine kasutusotstarve on erihooldekodu. Seega on juba olemasolevalt Ravila tn 2a maaüksus kasutuses üldkasutatava hoone maana. Tegemist on asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe laiendamisega Ravila tn 2a katastriüksusele. Seejuures ei muutu kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus piirkonnas.

Haigla juurdeehituse rajamise eesmärgiks on luua ühtse tervise- ja heaoluteenuste keskuse terviklahendus. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida Kuressaare Haigla tänase hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks. Juurdeehitus võimaldab Ravila tn 2a paikneva erihooldekodu teenused ümber paigutada olemasoleva Kuressaare Haigla SA hooldekodu üldhooldusteenuste juurde, mis eeldatavalt parandab teenuse kvaliteeti. Samuti paraneb haiglaravi kvaliteet.

Planeeritav juurdeehitus moodustab koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestusstiili osas. Ehitustingimused määratakse arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi. Haigla kompleks ja väliala projekteeritakse terviklikult ning kaasajastatakse vastavalt tänapäevastele nõuetele. Väliala ja hoone hea arhitektuurse lahenduse saamiseks on korraldatud arhitektuurikonkurss.

Haigla juurdeehituse rajamine on suure avaliku huviga, kuna haiglakompleksis pakutakse kogu Saare maakonna elanikkonnale vajalikke meditsiiniteenuseid. Tegemist on avalikult kasutatava, riiklikult tähtsa ja strateegilise vajadusega hoonega. Haigla juurdeehituse kavandamine kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alale ei ole oluline üldplaneeringu muudatus ja tegemist on põhiolemuselt sarnaste hoonetega – avalikkusele suunatud hoonetega.

4.2. Krundijaotus

Detailplaneeringu vormistamiseks ja ehitusõiguse andmiseks moodustatakse planeeringualale krunt (selle alusel ei moodustata uut katastriüksust).

Planeeritav krunt moodustub olemasolevast Ravila 2a katastriüksusest, pindalaga 2895 m², ja osaliselt Aia tn 25 katastriüksusest, pindala osaga 1875 m².

Planeeritava krundi lähiaadressi ettepanek arvestab asjaoluga, et planeeritav krunt liidetakse planeeringu järgselt planeeritavast alast välja jääva Aia tn 25 katastriüksuse osaga.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

Tänased Ravila tn 2a ja Aia tn 25 katastriüksused liidetakse üheks katastriüksuseks planeeringu kehtestamise järgselt. Moodustatavale katastriüksusele määratakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Katastriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, m ²	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
Aia tn 25	27664	Ühiskondlike ehitiste maa – 100%

4.3. Planeeritud ehitusõigus

Planeeritavale krundile kavandatakse haigla juurdeehituse rajamist. Olemasolevad hooned ja rajatised likvideeritakse, hapnikujaamale leitakse uus asukoht. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“. Ehitustingimused on määratud arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringu ptk 3.11 kohaseid naabrusõiguseid, mille kohaselt maja minimaalne kaugus naaberkrundi piirist peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest. Kavandatav haigla laiendus paikneb Ravila tn 1b, Ravila tn 1 ning Ravila tn 3 maaüksuste piiridest vähemalt 11 m kaugusel.

Hoone põhimahus on lubatud 3 korrust, kõrgus kuni 13,5 m. Neljanda korruse moodustavad vent. kambrid ja tehnoruumid, kogu kõrgus maksimaalselt 16,4 m. Tehniline korrus projekteerida hoone fassaadist tagasiastega - mahus 1/3 esimese korruse pinnast.

Detailplaneeringus näidatud hoone on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Tervishoiuasutuse maa-Üt-100%

2 (1 haigla hoone, 1 abihoone)

2500 m²

16,4 m maapinnast

(kuni 4 maaapealset korrust*, 1 maa-alune korrus)

TP-1

Tulepüsisusklass

*4. korrus moodustab kuni 1/3 1. korruse pindalast

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Ühisplaneeringu kohaselt kehtib asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Uus hooneosa projekteeritakse arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonda ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav juurdeehitus peab olemasoleva haiglahoonega moodustama ühtse visuaalse terviku. Lähtuda praeguse perearstikeskuse hoone osast, et tekitada telgsummeetiline juurdeehitus. Maksimaalne uue hoone osa kõrgus on 16,4 m maapinnast ehk mitte kõrgem kui olemasolevate hoone osade kõrgus. Hoone neljas korrus lahendada tagasiastmega. Uue ja olemasoleva hoone vahele luua galeriühendus.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Eelistada ajas püsivaid materjale: metall, klaas, kivi jms.

Piirdeid:

Planeeritavale alale piirdeid ei kavandata (va üksikute ehitiste toimimiseks vajalikud lokaalsed piirdeaiad, nt hapnikujaam).

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: lame- või madalakaldeline, kuni 15°
- Katuse materjal: rullmaterjalid ja plekk
- Harjajoon: risti või paralleelne tänavaga

- Välisseinad: metall, klaas, kivi, krohv, puit, betoon, fassaadiplaat
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: -
- Hoonete ± 0.00 vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Vältida helkivaid pimestavaid (peegel, metallik) materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudsemendist tooted.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

4.5. Krundile pääs, parkimine ja tänavavalgustus

Planeeritava alale on kaks olemasolevat juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt – 3490860 Ravila tänav. Lisaks on kavandatud haigla hoonete teenindamiseks uus juurdepääs 3490020 Aia tänavalt. Planeeritav krundisise tee on jätkuks Aia tn 25 ja Ravila tn 2a hoonete vahel olemasolevale asfaltteele. Kavandatav ühendus Aia tänavalt ei ole avalik tee, vaid pigem haigla töötajate ja tugiteenuseid pakkuva transpordi liikluseks.

Liikluskorraldus ja juurdepääs

Arvestades piirkonna liiklusvõrgustikku on Ravila tänava puhul tegemist kõrvaltänavaga ja Aia tänav on jaotusmagistraal. Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad soovitude kohaselt peaks juurdepääsude loomisel arvestama, et magistraaltänavatel oleks võimalikult väike ristumiste arv, seetõttu ei saa juurdepääsu kavandada vaid Aia tänavalt. Samuti ei ole tulenevalt hoonestuse iseloomust Aia tn 25 katastriüksusel mõistlik ja ohutu tekitada konfliktpunktidega lisatänavat Aia tänava ja Ravila tänava ühendamiseks. Lähtuvalt eeltoodust on planeeringualale ette nähtud kaks juurdepääsu: olemasolev juurdepääs Ravila tänavalt ning Ravila tänaval liikluskorralduse vähendamiseks uus juurdepääs Aia tänavalt haiglat teenindava transpordi ja töötajate tarbeks. Kavandatav liikluskorraldus hajutab liiklust Aia ja Ravila tänava vahel. Olemasoleva juurdepääsu kasutamine Ravila tänaval on eeldatavalt väiksema häiringuga kui uue rajamine.

Kergliiklustee

Ravila tn 2a maaüksusel paiknev avalik kergliiklustee viiakse planeeringuala kirdeserva. AS Kuressaare Soojus on väljastanud tehnilised tingimused nr 15/2024 tänavavalgustuse planeerimiseks detailplaneeringu koostamisel. Kergliiklustee juurde kavandada olemasolevaga sarnased pollar tüüpi LED valgustid.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud kavandatava hoone soklikorrusel. Juurdepääs parklasse on planeeritud Ravila tänavalt. Parklasse sisse- ja väljasõidul tagada normikohane nähtavus, tänava ja parklasse juurdepääsu (mahasõidu) ristumisel peab sõiduk olema kogu ulatuses tänavaga samal tasapinnal. Juurdepääsu asukoha valikul on muuhulgas arvestatud haigla ümbruses väljakujunenud liikluskorraldusega ning kasutajate mugavusega. Haigla juurdeehituse parkla on mõeldud haigla teenindamiseks ja haigla töötajatele. Teenuse kasutajate parkla paikneb Aia tänava ääres, olemasoleva haigla ees.

Parkimiskohtade mõõtmete määramisel ja kohtade arvu leidmisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,7 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laius on 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautole 5 m. Parkimismatiiv haiglapindadel on 1/200 (parkimiskohtade arv/ brutopind). Planeeritav parkimiskohtade arv on 25 kohta. Täpne kohtade arv selgub projekteerimise käigus. Hoone soklikorruse parklasse on ette nähtud elektriautode laadimisvõimalus.

Täpne krundisise liikluskorraldus, juurdepääsude asukoht, parkimiskohtade arv ning parkla lahendus (sh jalgrattaparkla asukoht) antakse projekteerimise käigus.

4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud. Säilitatakse heas tervislikus seisundis olevad puud ja põõsad, mis ei jää kavandatavate hoonete ja teede alla. Puude raie planeerimisel lähtuda Saaremaa Vallavolikogu määrusest nr 8 „Raieloa andmise kord“. Haljastuse lahendus ja raiete plaan, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone ning liikluspindade kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel. Uue juurdepääsutee ja olemasoleva kergliiklustee vahelisele alale on kavandatud haljastatud pinkide ja prügikastidega puhkeala.

Haljastuse rajamisel krundile arvestada olemasoleva haljastusega haigla ümbruses ning luua sellega sobiv mitmerindelne terviklahendus. Taimede valikul peab arvestama nende sobivusega piirkonda, eelistada

kodumaiseid puu- ja pöösaliike. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. **Haljastus- ja väliruumilahendus esitada koos kavandatava hoone ehitusprojektiga.**

Jäätmed

Haigla juurdeehituse jäätmekäitlus liidetakse haigla olemasoleva jäätmekäitluse ja äraveo süsteemiga. Tekkivad erijäätmed ja olmejäätmed kogutakse vastavatesse jäätmeruumidesse. Lisakonteinerite vajadus ja asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine ja äravedu peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Vältida mahutite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Müra ja vibratsioon

Arvestada võimaliku olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), sh lähedalasuva kopteriväljaku kasutamisega kaasneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Insolatsioon

ConArte OÜ on koostanud insolatsiooni analüüsi, mille eesmärgiks oli selgitada, milline on käesoleva detailplaneeringu realiseerimise mõju Ravila tn 1, 1b ja 3 eramute insolatsiooni kestusele. Analüüsi tulemustest selgub, et nimetatud maaüksustel paiknevates eramutes on tagatud standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 soovitatud insolatsiooni kestused kõrgel tasemel (vt lisa 6).

4.7. Vertikaalplaneerimine

Kogu ala kõrguslik planeerimine, teed ning kommunikatsioonid lahendada terviklikult enne hoonete ehitamist, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele. Vajadusel rajada drenaaž.

Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonestusala ja tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala täpne ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnisasjadele ja tänavamaale on keelatud. Täpne vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8. Kavandatu mõju lähipiirkonnale ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Avalikes huvides on luua võimalikult kvaliteetne ja turvaline linnakeskkond. Linnaehitusliku terviku loomiseks on kavandatu seotud ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeritav hoone paikneb juba olemasoleva haigla naabruses ja selle kasutamisega ei saa eeldada häiringute olulist suurenemist piirkonnas. Pigem mõjub haigla kompleksi ja väliala terviklikult projekteerimine positiivselt – hoone kaasajastatakse vastavalt tänapäevastele nõuetele ning haigla ümbruse haljasala kvaliteet paraneb. Lähipiirkonnas paiknevate elanike heaolu väheneb ehitusperioodil, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jms. Uue hoonestuse kasutamisega müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas eeldatavalt oluliselt ei suurene.

Planeeritav haigla juurdeehitus hakkab pakkuma teenuseid, mis juba praegu on haiglas kättesaadavad, mistõttu ei ole ette näha suurt liikluskooormuse kasvu piirkonnas. Töötajate parkla ja Aia tänavalt uue juurdepääsu rajamine parandab eeldatavalt liikluskorraldust ja parkimisvõimalusi haigla ümbruses ning hajutab liiklust Aia ja Ravila tänav vahel. Haigla kaasaegse juurdeehituse rajamisega ning ühtse tervise- ja heaolu teenuste kompleksi loomisega paraneb haiglaravi kvaliteet

kogu Saare maakonna elanikkonnale.

Kultuurilised mõjud

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

Kuressaare haigla on ehitisregistri andmetel kasutuses juba aastast 1938 ja on saare elanikele harjumuspäraseks linnamärgiks. Kuressaare haigla olemasolevad lõunapoolsemad hooneosad (korpused) on XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel potentsiaalse mälestisena (objekt nr 1593). Haigla ümber on kujunenud omanäoline park-haljastus. Hoonet on ulatuslikult laiendatud korpuste lisamisega põhja poole ja detailplaneeringuga kavandatakse hoone laiendamist sarnaste põhimõtete alusel. Sellest tulenevalt ei ole kavandataval juurdeehitusel olulist mõju lõunapoolsete hooneosade väärtustele ja mõjule linnaruumis, pigem muutub haigla kompleks visuaalselt terviklikuks järgides olemasoleva kompleksi mustrit ja haljastust selle ümber.

Visuaalne mõju

Planeeringuga kavandatu elluviimine mõjutab visuaalselt peamiselt lähinaabreid. Olemasoleva ühekordse hoone asemele rajatakse 4- korruselise haiglahoone. Väli- ning haljasala korrastatakse. Planeeringuga määratud ehitustingimused lähtuvad lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestusest ning projekteerimisel luuakse olemasoleva haiglahoonega visuaalselt ühtne tervik. Ühisplaneeringu kohasele kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal asuval Ravila tn 2a katastriüksusele on võimalik ehitada sarnase kõrgusega hoone arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi ning seega ei ole haigla ehitamisel mõjutused suuremad kui suurema külastajate arvuga kaubandus- ja teenindusala puhul. Hea ruumilise lahenduse saavutamiseks on korraldatud arhitektuurikonkurss.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeritaval alal ei leidu kaitstavaid taimeliike, kavandatava hoone ümbruses olemasolevad puud on mitmed halvas seisundis ning väheväärtuslikud. Planeeritav haigla laiendus rajatakse olemasoleva hoone asemele. Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning alustaimestik vahetus naabruses. Likvideeritavate puude asemele on ette nähtud ala asendusistutuseks kergliiklustee äärde. Välialal lahendatakse haljastus terviklikult, arvestades haigla ümbruse olemasoleva haljastusega.

Majanduslikud mõjud

Kaasaegse ning energiasäästliku korpuse rajamine võimaldab likvideerida haigla funktsionaalsed puudused ning pakkuda kaasaja nõuetele vastavaid tervishoiuteenuseid, mis eeldatavalt toob kaasa kvaliteetse tööjõu lisandumise Kuressaarde. Mida lähemal on elanikele vajalikud teenused, seda püsivam on kohalik elanikkond, mõjudes positiivselt kogu Saare maakonna arengule.

Kavandatav lahendus omab positiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning on sotsiaalse ja majandusliku mõju seisukohalt vajalik. Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Planeeritava haigla laienduse puhul ei ole tegemist linnaruumi olulisel määral mõjutava ehitisega.

4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul, puhkealadel ega väärtuslikul põllumaal. See on linnalise asustuse tihedalt asustatud niinimetatud valgel alal. Maakonnaplaneeringus on välja toodud järgnev: *Asustuse areng ei tohi kaasa tuua asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil ning peab soodustama mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele ning säilitada väljakujunenud asustusmustreid hajaasustuses.* Lähtuvalt eeltoodust on planeeringuga kavandatav tegevus kooskõlas maakonnaplaneeringu kajastatud eesmärkidega.

4.10. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele, arvestada võimaliku liiklusest tingitud müraga. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnoalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.11. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.13. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-1, kasutusviis III (hoolekande- ja kinnipidamishooned). Haigla juurdeehitus on kavandatud automaatse tulekustustussüsteemiga.

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud nii, et selle kaugus moodustatava katastriüksuse piirist on vähemalt 4 m. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad lähimad hüdrandid Puusilla teel ja Aia tänaval (vastavalt ca 120 m ja 200 m kaugusel planeeritavast hooneosast).

Tuletõrjeevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

4.14. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeringualale teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Olemasolevalt on planeeritaval alal seda läbiv sideehitis ning avaliku kasutusega kergliiklustee.

4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:

1. Katastriüksuste liitmine.
2. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine.
3. Olemasolevate hoonete ja rajatiste lammutamine (ehitusluba / -teatis).

4. Hoone, teede ning tehnovõrkude projekteerimine ning ehitamine (projekt, ehitusluba / ehitusteatis, kasutusluba) vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele. Kaasata Muinsuskaitseamet detailplaneeringu järgse projektlahenduse menetluses.

Mahasõidu Aia tänavalt, uue kergliiklustee koos valgustusega ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepitakse kokku tehnovõrkude valdajatega. Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

5. IKÕ lepingu muutmise seoses avaliku kergliiklustee asukoha muutuse ja katastriüksuste liitmisega.

Eeltoodud tegevuste järjekorda võib vajadusel muuta või viia ellu samaaegselt.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetseid liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 471737. Ravila tn 2a kinnistul on olemasolev liitumispunkt 3x50A liitumiskilbis 27883LK. Aia tn 25 kinnistul asub hoonesisene alajaam Haigla:(Kuressaare). Alajaamas paiknevad kaks Aia tn 25 madalpinge liitumispunkti. Planeeritava juurdeehituse jaoks suurendatakse olemasolevaid Aia tn 25 peakaitsmeid või rajatakse uus liitumispunkt Haigla:(Kuressaare) alajaama madalpingejaotlasse. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Olemasolev liitumiskilp (27883LK) likvideeritakse. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 38798453. Sidekanalisatsioon on kavandatud Aia tn 25 kinnistul paiknevast olemasolevast sidekaevust AIA-738 (joonisel S674) või kasutada olemasolevat sidetoru. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alla.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ravila tn 2a on olemasolev liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Uue hoone veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

AS Kuressaare Veevõrk poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 3078. Tehniliste tingimuste kohaselt on olemasolev liitumine ühisveevärgiga tehtud Pe32 toruga. Kui olemasolev liitumine ei vasta tarbimisele, tehakse uus liitumine Ravila tänaval olevale torustikule DN 150.

Olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga on tehtud kanalisatsioonikaevu K4691 Aia tn 25 kinnistul. Vajadusel on võimalik teha uus liitumine Ravila tänaval olevasse isevoolsele tänavatorustikule.

5.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeritava ala sademevee ärajuhtimiseks liitutakse ühissademeveekanaliseerimisega. Liitumine on võimalik teha Aia tn paiknevale sademeveekanaliseerimistorustikule.

5.5. Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonda. Lähimad kaugküttetorustikud asuvad Aia tn 25 katastriüksusel. Ravila tn 2a on olemasolev liitumine, mis likvideeritakse. AS Kuressaare Soojus on väljastanud tehnilised tingimused nr 12/2024 soojusvarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel (vt lisa 4). Tehniliste tingimuste lisas toodud eskiisjoonise kohaselt on liitumine planeeritud esimeses osas mööda olemasolevat A ja B korpuse vahelist betoonkanalit. Torustikult teostatakse väljavõte A korpusele ja edasine kulgemine uuele ravikorpusele piki Ravila tänavat kuni planeeritava tehnoruumini. Uus täiendav soojuskoormus planeeritaval ravikorpusel on 550 kW (küte, ventilatsioon ja tarbevesi). Tegelikud soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojustorustik B korpusest kuni uue tehnoruumini planeerida lühimat teed mööda. Soojussõlme ruum planeerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks.

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele, mille paigaldamine on lubatud hoone katusele.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

6. PLANEERITAVA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi pindala: 4770 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Piirded

Tervishoiuasutuse maa-Üt-100%

2

2500 m²

maksimaalselt 16,4 m maapinnast

(kuni 4 maapealset korrust*, 1 maa-alune korrus)

lame- või madalakaldeline, kuni 15°

risti või paralleelselt tänavaga

kivi, krohv, klaas, metall, puit, betoon

TP-1

-

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Sideehitis	Telia Eesti AS	Tagada ühendused sidevõrguga.	Sideehitise kaitsevöönd
Teeservituut, aluseks AÕS § 155 „Avalikult kasutatav tee“		Tagada teele juurdepääs ja vaba kasutamine.	3492053 Aia-Ravila kergliiklustee

*4. korrus moodustab kuni 1/3 1. korruse pindalast. Hoone põhimahu kõrgus maksimaalselt 13,5 m.