

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Velldon Invest OÜ

Version 19.12.24

T – 2541

DP-24-008

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN

VALLIMAA TN 8 II

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusdokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsus 05.03.2024 korraldus nr 2-3/216 „Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 II detailplaneeringu algatamine“ 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 järelused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus:	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine	10
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	10
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	11
4.8. Keskkonnakaitse	11
4.9. Energiatõhusus	12
4.10. Piirkonna turvalisus	12
4.11. Tuleohutusnõuded	12
4.12. Servituutide vajadus	12
4.13. Planeeringu elluviimine	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1. Elektrivarustus	14
5.2. Sidevarustus	14
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	14
5.5. Soojavarustus	14
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	16

Joonised

- | | |
|--|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis | DP-3 |
| 4. Illustratsioonid (koostanud DAGOpen OÜ) | |

Kooskõlastused

Lisad

1. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3076, väljastatud 26.03.2024
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 469788, koostatud 26.03.2024
3. Telia eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38727148, koostatud 13.03.2024
4. AS Kuressaare Soojustehnik OÜ tehnilised tingimused nr 11/2024, 30.04.2024

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (01.02.2024 nr 5-2/598-1))
- Saaremaa Vallavalitsus 05.03.2024 korraldus nr 2-3/216 „Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 II detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- 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
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ DP Projektbüroo töö nr 76-23-G, mõõdistatud november 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 - keskkonnaplaneeringu spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kuressaare linna Vallimaa tn 8 detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks, keskkonnaplaneeringu seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

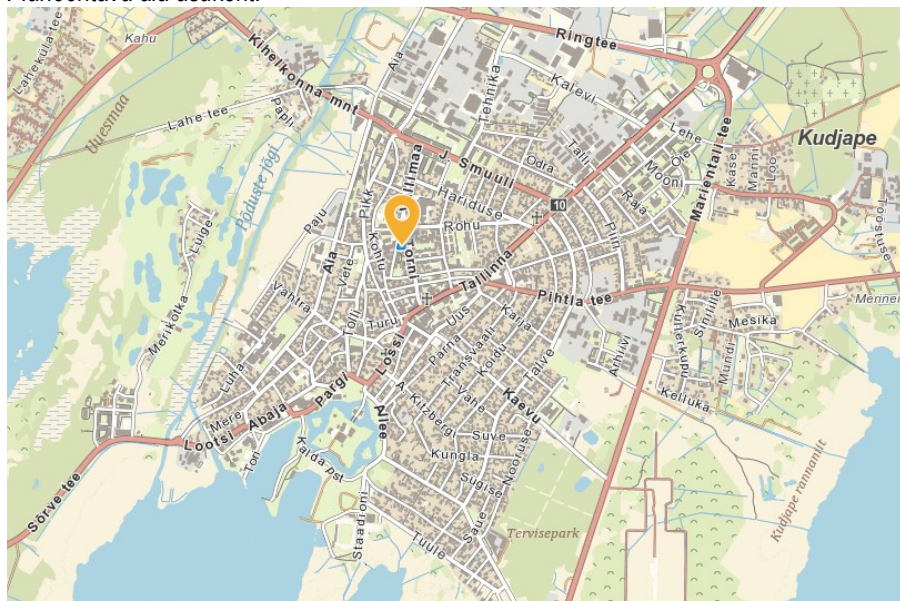
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 835 m² suurune ala paikneb Saaremaal Kuressaare linnas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Vallimaa tn 8, katastritunnusega 34901:007:0242, 100% elamumaa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vallimaa tänav	34901:007:0129	13249 m ²	100% transpordimaa
Vallimaa tn 6	34901:007:0295	942 m ²	100% elamumaa
Torni tn 7	34901:007:0316	1335 m ²	100% elamumaa
Vallimaa tn 10	34901:007:0338	1002 m ²	100% elamumaa

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

Vallimaa tn 8 kinnistu paikneb Kuressaare linnas ja on ümbritsetud valdavalt elamumaa kruntidega. Tegemist on piirkonnaga, kus on vaheldumisi korterelamud ja üksikelamud ning teisel pool Vallimaa tänavat asuvad Kuressaare Ametikooli hooned. Planeeritav maaüksus on hoonestatud. Olemasolev üksikelamu (EHR kood 106004716, ehitisealune pind 51 m²) paikneb tänava poolt vaadates kinnistu tagumises osas. Ehitisregistri andmetel on maaüksusel veel kuur (EHR kood 106004717, ehitisealune pind 16 m²) ja müügikiosk (EHR kood 120246012, ehitisealune pind 21,2 m²), kuid realselt nimetatud hooneid kinnistul ei ole. Maa-alale pääseb Vallimaa tänavalt. Liiklus Vallimaa tänaval on kahe-suunaline.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega 4,47 – 4,74 m.

Kinnistul paiknevad elektrimaakaabelliin, sideehitis ning vee- ja kanalisatsioonitorustik. On olemasolevad toimivad tehnovõrkudega ühendused.

Planeeritav maaüksus on piiratud puidust aiaga ja heakorrastatud- rajatud on iluaed.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

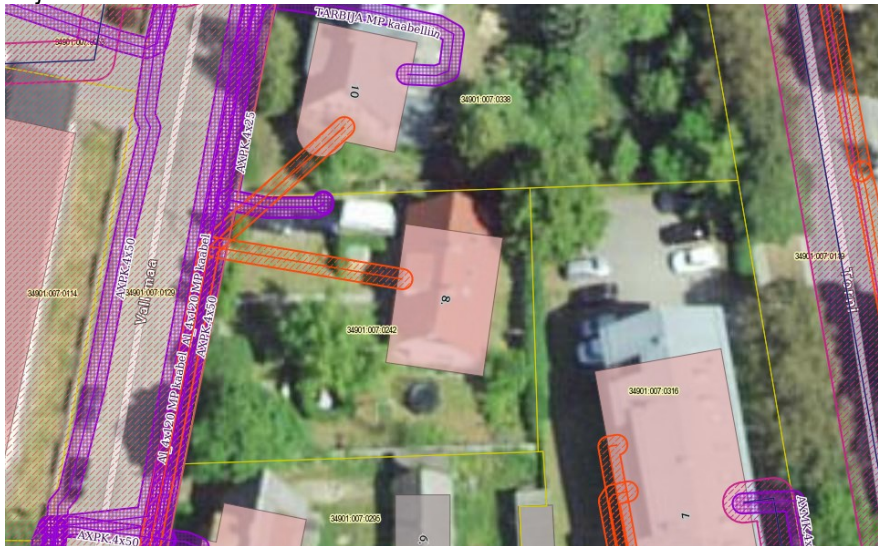
- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd

KOMPRO OÜ

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

- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd
Ala piirneb Vallimaa tänava poolt Kuressaare muinsuskaitsealaga.

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).

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Olemasoleva rida- ja korterelamuala all mõistetakse välja kujunenud korterelamupiirkondi, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, detailplaneeringu alusel ka ridaelamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist rajada kinnistule uus korterelamu on kavandatav tegevus kooskõlas ühisplaneeringu eesmärkidega.

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



Tingmärgid

Olemasolev
Planeeritav

- H Haljasmaa
- P Puhkeotstarbeline ala
- A Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala
- C Vanalinna segahoonestusala
- EV Pereelamute ala
- EK Rida- ja korterelamuala

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal on kehtiv Vallimaa tn 8 detailplaneering (kehtestatud 25.04.2002 Kuressaare linnavolikogu otsusega nr 35), mille kohaselt oli kinnistule planeeritud lisaks olemasolevale elamule abihoone ja ajutine müügikiosk. Vallimaa tn 6 on kehtiv detailplaneering (kehtestatud Saaremaa vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 1-3/78) uue elamu ja abihoone püstitamiseks. Nimetatud planeeringut ei ole realiseeritud ning algatatud on uus detailplaneering korterelamu rajamiseks.

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

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas kesklinna läheduses. Lähiumbruses asuvad põhiliselt korterelamud ja üksikelamud ning Kuressaare Ametikooli hooned. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elamumaa. Esineb ka ärimaad, transpordimaad ning ühiskondlike ehitiste maad. Planeeritava kinnistu puhul on tegemist olemasoleva elamumaaga, mille kasutusotstarve muudetakse pereelamumaast korterelamumaaks.

Planeeritavast alast läänes paikneb Vallimaa tänav, kagus korterelamu ning lõunas ja põhjas olemasolevad üksikelamud. Vallimaa tänava ääres olevad üksikelamud on valdavalt kahekordsed viilkatusega hooned. Elamud paiknevad üldjuhul tänava ääres. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esineb nii puit-, kivi- kui ka võrkaedasid. Läheduses paiknevad korterelamud (Vallimaa tn 4 ja Tori tn 7) ja Kuressaare Ametikooli hooned on 2-4- korruselised ja madala kaldega viilkatusega. Lähipiirkonnas olevate korterelamute (Vallimaa tn 4 ning Tori tn 5, 7 ja 3a) ehitisealused pinnad on vahemikus 334-701 m², mis moodustab koos olemasolevate abihoonetega krundi täisehituseks 30-34%. Lähiumbruse korterelamute puhul on peamiselt tegemist tüüpiliste 1960ndate alguses rajatud rõdudeta hoonetega. Parkimine on lahendatud õuealadel.

Üldplaneeringuga ei ole planeeringualale maksimaalset täisehituse protsenti ega hoonestustihedust määratud. Vallimaa tn 8 on parkimine planeeritud hoone soklikorrusele, see võimaldab kavandada olemasolevatest suuremat täisehituse protsenti. Planeeritav täisehituse protsent on ca 41%. See on vajalik, et luua kvaliteetne tänapäevane elukeskkond, kus on tagatud ligipääsetavus, vajalik parkimiskohtade arv, väikelinnale sobivad eluruumid koos rõdudega ning funktsionaalne haljastatud väliruum. Planeeritud hoone kõrgus kujundatakse lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs kinnistule on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad kinnistupiiril või lähiumbruses.

Käesoleva planeeringuga kavandatu ei muuda oluliselt olemasolevat maakasutust ja arvestades lähipiirkonna hoonestust sobitub keskkonda. Samuti on see kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Vallimaa tn 8 katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Pos	Katastriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Vallimaa tn 8	835	Korterelamumaa-EK- 100%,	Elamumaa-E-001-100%

Elamumaa (E-001) on Maakatastriseaduse kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Vallimaa tn 8 kinnistul kavandatakse olemasoleva elamu ning selle juurde kuuluvate rajatiste lammutamist ning uue korterelamu ehitamist. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala planeeritavale alale koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“. Hoonete rajamisel naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m tagatakse tuleohutus ehituslike võtetega.

Maksimaalse ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud vajaminevate parkimiskohtade arvuga ning antud võimalus luua tänapäevane kvaliteetne elukeskkond. Seejuures on tagatud ligipääsetavus, piisavalt ruumi haljastusele ja funktsionaalsele õuealale. Parkimine lahendatakse hoone soklikorrusel. Määratud ehitisealune pindala võimaldab luua heatasemelise ja keskkonda rikastava arhitektuurse lahenduse ning väikelinna sobiva suurusega ja rõdudega elamispinnad. Hoone tänavapoolne sissepääs ning esimese korruse trepikoda ja eluruumid on planeeritud selliselt, et muuhulgas oleks tagatud juurdepääs erivajadustega inimestele, eakatele, ning väikelaste vanematele.

Detailplaneeringu põhijoonisel 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

Korterelamumaa-EK- 100%
2 (üks elamu + üks abihoone)
342 m²
elamul: maksimaalselt 12,5 m
(kuni 3 maa-pealset korrust, 1 maa-alune korrus)
abihoonel: kuni 5 m maapinnast (1 korrus)
-1,5 m maapinnast
TP-3

Hoone sügavus

Madalaim tulepüsivusklass

4.3. Arhitektuurised põhimõtted hoonetele

Lähtuvalt olemasolevast väljakujunenud ehitusjoonest Vallimaa tänaval (elamud paiknevad üldjuhul tänava ääres) määratakse käesoleva detailplaneeringuga kohustuslik ehitusjoon, mis on samaselt naaberkinnistutega 4 m krundi piirist.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Hoone eristamiseks kõrvale planeeritavast korterelamust kasutada välisviimistluse varieerimist, et vältida identsete hoonete kavandamist. Luua arhitektuuriselt kaasaegne lahendus. **Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist esitada**

KOMPRO OÜ

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

omavalitusele kolm erinevat eskiisi. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Kavandatav elamu projekteerida terviklikult koos haljastuse, puhke- ja parkimisala, teede ning muude ruumielementidega. Projekteerimisel luua mugav linnalik elukeskkond. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Piirded:

Täna ääres lubatud vaid haljaspiirded (lehtpuuhekk vms piirkonda sobiv lahendus). Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata aiaga. Piirdeaia lahendus anda sel juhul hoone ehitusprojektis.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: 0 - 20°, lame- või viilkatus
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti Vallimaa tänavaga
- Katusekatte materjal: kivi, rullmaterjal, plekk
- Välisseinad: kivi, krohv, betoon, fassaadiplaat kombineerituna puiduga
- Nähtav sokliosaa: kivi, betoon, krohv
- Hoonete ± 0.00 vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Vallimaa tänavalt, mis on püsikattega kõrvaltänav (tee nr 3491260). Juurdepääs krundile on mööda põhjaserva, selle asukohta ei muudeta. Parkimine lahendatakse krundi tagaosas hoone keldrikorrusel. Arvestatud on 11 parkimiskohta (hoone planeeritav eluruumide brutopind ca 880 m²). Parkimiskohtade mõõtmete määramisel ja kohtade arvu leidmisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (sõiduautode ja jalgrataste normatiiv 1/80, parkimiskohtade arv/ eluruumide brutopind). Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m. Täpne kohtade arv ja parkla lahendus selgub projekteerimise käigus. Kogu hooneväline liiklusala rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutis, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lausalise kõvakatte alla viimist. Sissesõidu ja kaldtee ulatuses on kõvakatte rajamine lubatud. Tänaval parkimist ja manööverdämist ei ole ette nähtud. Jalgrataste parkimine lahendatakse hoone keldrikorrusel. Parkimisalale rajada koht elektriauto laadimiseks ja igale parkimiskohale juhtmetaristu (Ehitusseadustik § 65¹ lg 4).

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonningimused

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud (põhiliselt viljapuud ning ilupõõsad). Olemasolevalt väärtuslik kõrghaljastus puudub. Kohustuslik haljastuse osakaal krundi pindalast on 15%. Peamine haljastuse osakaal on ette nähtud krundi lõuna küljele, kus leitakse asukoht minimaalselt ühele üle 15 m kasvukõrgusega piirkonnale omase liigiga lehtpuule. Hoone ja täna vaheline alal haljastatakse (muru, hekk, väikesekasvulised lehtpuud ja/või -põõsad). Haljastatud õueala koos mängu- ja istumisalaga on kavandatud kinnistu lõunaserva.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uusistutuste kavandamisel lähtuda Kuressaare vanalinnale omastest liikidest, nt harilik vaher, harilik jalakas, harilik saar, harilik pärn, suurelehine pärn, pooppuu, harilik hobukastan, harilik tamm, künnapuu. Põõsastest ja madalatest puudest on traditsioonilised üle piirdeaedade vabakujuliselt laiuvad üksikud, grupiti või ridadena paiknevad mustad leedrid, harilikud sirelid, harilikud ebajasmiiinid, kurd- ja näärelehised kibuvitsad, harilikud ligustrid, suured läätspuud, kuslapuud ja harilikud jugapuud.

Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Jäätmed

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid täna äärde. Konteineritele rajada sobiv prügiaedik või -maja. Konteinerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab

toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb Vallimaa tänavaga. Arvestada võimaliku olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). 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.

Sotsiaalsed, kultuurilised ja majanduslikud mõjud

Kavandatava tegevuse elluviimisel luuakse uued tänapäevased väikelinna sobivad eluruumid, mida toetab nii tehniline kui sotsiaalne olemasolev taristu: olemas on teedevõrk ja peamised tehnovõrgud, läheduses on kätte saadavad mitmed teenused: kauplused, lasteaed, perearstikeskus ning erinevad haridusasutused. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud on eeldatavalt peamiselt positiivsed. Uute elanike ja seega ka erinevate teenuste tarbijate lisandumine piirkonda elavdab majanduskeskkonda. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Planeeringuala piirneb Kuressaare muinsuskaitsealaga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Korterelamu rajamisel puudub otsene negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinna kõrgust muudetakse vajadusel planeeritava hoone ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud. Planeeritava ala sademevee ärajuhtimiseks liitutakse ühissademeveekanaliseerimisega Vallimaa tänaval ning välditakse ala lausalise kõvakatte alla viimist. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala Kuressaare linna väärtuslikul maastikul, millele annavad väärtuse Kuressaare vanalinn (Kuressaare muinsuskaitseala), aedlinn, linnus koos Lossipargiga, jahisadam ning Põduste jõgi koos luhaga. Käesoleva planeeringuga kavandatu ei mõjuta Kuressaare linna väärtusliku maastiku säilimist.

4.8. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjujuhtimissüsteemi 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;

- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojektiis 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 keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirid ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.10. 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.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepeingu 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 turvalukudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse projekteerimise käigus, lubatud kasutusviis I (kolme ja enama korteriga elamu).

Tegemist on tiheasustusalaga. Hoonestusala on kavandatud nii, et selle kaugus krundipiirist on vähemalt 4 m. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Sõidukite parkimisel ehitise seinale lähemal, kui 4 meetrit rakenduvad erinõuded välisseinale, mis lahendatakse projekteerimise käigus. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Maa-ameti andmetel asub lähim hüdrant Rohu tn ja Vallimaa tn ristmikul, see on ca 80 m kaugusel planeeritavast alast.

4.12. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale kinnistule teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Kavandatavad tehnovõrkudega liitumispunktid paiknevad munitsipaalomandis Vallimaa tänav kinnistul.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevate hoonete ja rajatiste likvideerimine (vajadusel projekt, ehitusluba).
2. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine.
3. Hoonete ja tehnovõrkude (sh Vallimaa tn 10 kinnistu kanalisatsiooniorustiku) projekteerimine ning ehitamine (projekt, ehitusluba / ehitusteatis, kasutusluba) vastavalt kehtivale seadusele ja normidele. Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist esitada omavalitusele kolm erinevat eskiisi.

Vallimaa tn 8 mahasõidud, parkimisalad ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepatakse kokku tehnovõrkude valdajatega. Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

Ühiskanaliseerimisega liitumine ja kanalisatsiooniorustiku ümberehitus teostatakse järgmiselt:

- Vallimaa tn 8 kinnistu poolt valmistatakse liitumisel eelnevalt ette kanalisatsioonikaevus K123 liitumispunktid, kus teostatakse kanalisatsioonikaevu väljaviigu otsad kummagi kinnistu liitumise tarvis. Peale uut liitumist Vallimaa tänava kanalisatsioonikaevu (K123) ühine reoveekanaliseerimisrass Vallimaa tn 8 maaüksusel likvideeritakse.
- Arendaja valmistab ette ja tagab Vallimaa tn 8 ja Vallimaa tn 10 liitumised Kuressaare Veevärgi poolt pakutavas liitumispunktis ning rajab Vallimaa tn 10 jaoks väljaulatava kanalisatsioonioru (kanalisatsioonikaevu väljaviigu otsad liitumispunktist 2-4 m), kuhu saab Vallimaa tn 10 omanik kanalisatsiooniorustikuga ühineda. Soovitavalt planeerida ehitustööd üheaegselt.
- Vallimaa tn 10 omanik ehitab omal kinnistul ise välja trassi ja ühendab torud Veevärgi poolt pakutud ja Vallimaa tn 8 arendaja poolt tellitud ja välja ehitatud liitumiskaevu väljaviiguga. Vallimaa tn 10 omanik on arvestanud kinnistu siseste trassi uuendamise kuludega ja tagab vaid kinnistusesed ühendused ja muudatused omal kulul.
- Arendaja tagab Vallimaa tn 8 ja Vallimaa tn 10 liitumisega seotud tellimised ja kohustused, mis on seotud Kuressaare Veevärgi poolt pakutava uue liitumispunkti, kanalisatsioonikaevuga K123 Vallimaa tänaval.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehno võrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehno võrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

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

5.1. Elektrivarustus

Planeeritaval Vallimaa tn 8 kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Liitumiskilp paikneb kinnistu põhjaservas. Vajadusel tõstetakse liitumiskilp Vallimaa tänava äärde kinnistupiirile.

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 469788 detailplaneeringu koostamiseks.

- Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Vallimaa tn 8 on olemasolev sideõhuliin, mis likvideeritakse. Sissepääsu juures paiknev õhuliini post tõstetakse vajadusel ringi. Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 38727148 kohaselt on sidekanalisatsiooni / multitorustiku põhitrassi rajamine kavandatud lähtuvana sidekaevust KRS141 / KRS530. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vallimaa tn 8 kinnistul on kehtivad liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning teenusleping AS Kuressaare Veevärk. Uue hoone veevarustus ning kanalisatsioon on samuti kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevärk on väljastanud tehnilised tingimused nr 3076 detailplaneeringu koostamiseks.

Kinnistu olemasolev liitumine veevärgiga on tehtud Pe32 toruga. Kui olemasolev liitumine ei vasta tarbimisele, tuleb teha uus liitumine Vallimaa tänaval olevale torustikule De160Pe. Praegune kinnistu tarbetorustik tuleb likvideerida lekkekindlalt.

Kinnistu olemasolev kanalisatsiooni liitumine on tehtud kanalisatsioonikaevu K1125 Tornil tänaval, mis on ühisvastutusel Vallimaa tn 10 kinnistu omanikuga. Uus liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik teha Vallimaa tänaval olevasse kanalisatsioonikaevu K123. Olemasolev liitumine likvideeritakse. Kokkuleppel omanikuga ning võrguvaldajaga luuakse Vallimaa tn 10 kinnistule uus liitumine Vallimaa tänaval olevasse kanalisatsioonikaevu (vt ptk 4.13). Tehno võrgud vt joonis DP-3.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 3076 kohaselt on võimalik sademeveekanaliseerimisega liitumine teha sademeveekanaliseerimisikaevu nr SK4927. Tänavale paigaldatav toru peab olema De315. Kinnistu piirist ca 1 m avalikule maale paigaldada kontrollkaev, mis jääb liitumispunktiks ühissademeveekanaliseerimisega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Vajadusel rajada krundile drenaaž.

5.5. Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonda. Lähimad kaugküttetorustikud asuvad Vallimaa tänaval. AS Kuressaare Soojus on väljastanud tehnilised tingimused nr 11/2024 soojusvarustuse lahendamiseks

KOMPRO OÜ

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

detailplaneeringu koostamisel (vt lisa 4). Tehniliste tingimuste lisas toodud eskiisjoonise kohaselt on liitumine planeeritud Vallimaa tänava kinnistul asuvalt kaugkütte trassilt. Uus täiendav soojuskoormus planeeritaval korterelamul on 130 kW (küte ja tarbevesi). Tegelikud soojuskoormused täpsustatakse projekteerimiste käigus.

Torustik Vallimaa tn 8 kinnistu hoonele planeerida mööda Vallimaa tänavat planeeritava kinnistu sissesõidu teeni, mööda sissesõidu teed kuni planeeritava tehno ruumini. Soojussõlme ruum planeerida hoonesse soojustorustiku poolsesse külge nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Torustiku täpne asukoht täpsustatakse torustiku ehitusprojektis. Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Välise soojustorustiku, ventilatsiooni, sojussõlme- ja sojussõlme ruumilahenduse projektid kooskõlastada enne seadmete tellimist ja töödega alustamist AS Kuressaare Soojusega.

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Päikesepaneelide ja soojuspumpade paigaldus 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. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Vallimaa tn 8

Krundi pindala: 835 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Korterelamumaa - EK- 100%

1 elamu ja 1 abihoone

342 m²

Elamul maksimaalselt 12,5 m maapinnast

(kuni 3 maa-pealset korrust, 1 maa-alune korrus)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

0-20°, lame- või viilkatus

kivi, krohv, betoon, fassaadiplaat kombineerituna puiduga

TP-3

11

täna väärde piirdeid mitte rajada

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Telia Eesti AS	Tagada ühendused sidevõrguga.	Sideehitise kaitsevöönd