



Tervisepargi detailplaneering

Töö nr 1-06/2024
KovID: DP-24-014

Versiooni kuupäev: 03.03.2025

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema (Liina Ratas, maastikuarhitektuur MA,
tunnistuse nr MB 004610)

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare,
93819 Saaremaa

Huvitatud isik:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare,
93819 Saaremaa

SISUKORD

A- MENETLUSDOKUMENDID	3
B- SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	5
3.2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS	8
4. KEHTIV „KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÖÖNDI ÜHISPLANEERING“.....	8
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	10
5.2 HALJASTUS JA HEAKORD	12
5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS.....	13
5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE	14
5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS	14
5.4.3 SADEMEVEELAHENDUS.....	15
5.4.4 ELEKTRIVARUSTUS	16
5.4.5 VÄLISVALGUSTUS.....	16
5.4.6 KÜTTELAHENDUS	16
5.4.7 SIDEVARUSTUS.....	16
5.4.8 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	17
5.4.9 OHTLIK ETTEVÕTE.....	17
5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	21
5.6 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG JA KESKKONNATINGIMUSED	22
5.7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	24
6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	25
6.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE.....	25
6.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED	25
7. KRUNDI POS 1 EHTUSÕIGUS	27
KRUNDI POS 2 EHTUSÕIGUS.....	27
C- LISAD.....	28
D- JOONISED.....	29
E- KOOSKÕLASTUSED	30

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 13.03.2024;
2. Saaremaa Vallavalitsuse 26.06.2024 korraldus nr 2-3/739 „Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu algatamine“, Lisa 1 „Planeeringuala“ ja Lisa 2 „Lähteseisukohad“;
3. Saaremaa Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldus nr 2-3/223 „Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“;
4. Kuressaare Tervisepargi detailplaneeringu vastuväited ja ettepanekud, 22.04.2025;
5. Kuressaare Tervisepargi detailplaneeringu eskiisprojekti lahenduste vaidlustamine ja ettepanekud, Eesti Looduskaitse Seltsi Saaremaa osakond, 23.04.2025;
6. Saaremaa Vallavalitsuse vastus arvamusele 29.04.2025 nr 5-2/1685-6;
7. Saaremaa Vallavalitsuse vastus arvamusele 29.04.2025 nr 5-2/1685-7;
8. Kuressaare Tervisepargi DP eskiisprojekti avaliku arutelu tulemustest, Eesti Looduskaitse Seltsi Saaremaa osakond, 06.05.2025;
9. Kuressaare Tervisepargi detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest, Ahto Jakson, 06.05.2025;
10. Saaremaa Vallavalitsuse vastus pöördumisele 13.05.2025 nr 5-2/1685-10;
11. Saaremaa Vallavalitsuse vastus pöördumisele 13.05.2025 nr 5-2/1685-11.

B- SELETUSKIRI

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- ◆ Planeerimisseadus, jõustumine 01.07.2015;
- ◆ Planeeringu algatamise taotlus, esitatud 13.03.2024;
- ◆ Saaremaa Vallavalitsuse 26.06.2024 korraldus nr 2-3/739 „Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu algatamine“, Lisa 1 „Planeeringuala“ ja Lisa 2 „Lähteseisukohad“.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

- ◆ Saaremaa Vallavalitsuse 26.06.2024 korraldus nr 2-3/739 „Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu algatamine“, Lisa 1 „Planeeringuala“ ja Lisa 2 „Lähteseisukohad“;
- ◆ „Saare maakonnaplaneering 2030+“, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga 1.1-4/94;
- ◆ „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1;
- ◆ „Saaremaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2031 kinnitamine“, kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2020 määrusega nr 8;
- ◆ „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, kehtestatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- ◆ „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrusega nr 26;
- ◆ „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“, vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrusega nr 9;
- ◆ „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“, vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusega nr 14;
- ◆ „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- ◆ „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17;
- ◆ „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10;
- ◆ Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ◆ Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- ◆ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ◆ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, koostas 2024. aasta juulis DP Projektbüroo OÜ, töö nr 31-24-G. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine. Lisaks eelnevale on eesmärgiks olemasolevate hoonete (konteinerpumpila, hooldemeistrite soojak) seadustamine. Detailplaneeringu alusel soovitakse arendada Kuressaare terviseparki ja mitmekesistada selle võimalusi- tervisepark plaanitakse muuta atraktiivsemaks ja laiendada sihtgruppi. Kuressaare tervisepark on üks Saare maakonna olulisematest tervisespordikeskustest, see on olulise rekreatiivse väärtusega linnamets. Tervisepargi ala on oluline osa linna rohevõrgustikust. Detailplaneeringu alaeesmärkideks on olemasolevale kõrghaljastatud alale looduskeskkonda arvestavate uute rajatiste/elementide planeerimine: jõu- ja võimlemislinnaku uuendamine koos turvaaladega, liikumisradade laiendamine ja uuendamine, laste mänguväljaku rajamine, jalgrattasõidu osavusraja ja pumptracki rajamine, kunstlume tootmise võimekusega suusaraja pikendamine, suusatamise

õpperadade loomine, kelgumäe parendamine, palli- ja harjutusväljakute rajamine, soojaku püstitamine ja hooldustehnika viihalli parandustööd ja finiši- ja stardiala laiendamine, rattahoidjate ja rataste remonditulba paigaldus, rajamärgistuse uuendamine jms.

Tabel 1. Planeeringuala moodustavad

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
<i>Kaevu tn 18</i>	34901:014:0554	Üldkasutatav maa 100%	314 902.0 m ²
<i>Kaevu tn 20</i>	34901:014:0415	Ühiskondlike ehitiste maa 50%, Ärimaa 50%	2198.0 m ²

Planeeringuala suurus on ca 31,7 ha.

Planeeringuala paikneb kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt *rohevõrgustikku* jääval olemasoleval P- *puhkeotstarbelise ala* juhtfunktsiooniga alal (vaata **Pilt 2**). Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga“, täpsemalt vaata ptk 4.

Planeeringuala jääb Kuressaare Linnavolikogu poolt 13.12.2007 otsusega nr 76 kehtestatud „Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringu“ alale, mille eesmärgiks oli *Kaevu tn 18* katastriüksuse lõunaküljele kavandatava elamuala lahendus ning sellest tulenev piiride muutmine. Planeeringuala kaguserv jääb Kuressaare Linnavalitsuse 12.08.2008 korraldusega nr 470 osaliselt kehtiva, aga osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2020 otsusega nr 1-3/51, „Marientali tee 1 ja 1a detailplaneeringu“ alale, mille eesmärgiks oli *Marientali tee 1* ja *Marientali tee 1a* piiride muudatus eesmärgiga ehitada linna maale kergliiklustee. Koostatav detailplaneering muudab „Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringut“ tervisepargi alale jäävas osas, kavandades alale täiendavad tervisepargi rajatised ja hooned.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Kuressaare linnas ning hõlmab munitsipaalomandis olevaid *Kaevu tn 18* (34901:014:0554, pindala 314 902.0 m²) ning *Kaevu tn 20* (34901:014:0415, 2198.0 m²) katastriüksuseid.

Kaevu tn 18 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti andmete alusel on looduslik rohumaa 11 162.0 m², metsamaa 262 221.0 m², õuemaa 1219.0 m², muu maa 40 300.0 m².

Ehitisregistri andmete alusel asuvad *Kaevu tn 18* katastriüksusel:

- ◆ 1980ndal aastal püstitatud 1-korruseline pumbamaja (ehr.kood: 120603514, ehitisealune pind: 20 m²);
- ◆ 2017ndal aastal püstitatud 1-korruseline teenindushoone (ehr.kood: 120817317, ehitisealune pind: 18,8 m²);
- ◆ 2016ndal aastal rajatud tänavavalgustus (ehr.kood: 220705569);
- ◆ 2017ndal aastal rajatud Kuressaare seikluspark (ehr.kood: 220817309), 2003ndal aastal rajatud tervisepark (ehr.kood: 221314050);
- ◆ 2020ndal aastal rajatud puurkaev (ehr.kood: 221311695);
- ◆ 2020ndal aastal rajatud sidekanalisatsioon (ehr.kood: 221423424);
- ◆ 2023ndal aastal rajatud veevarustus ja kanalisatsioon (ehr.kood: 221423478).

Kaevu tn 20 kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti andmete alusel on looduslik rohumaa 780.0 m², muu maa 1417.0 m², katastriüksusel asub ehitisregistri andmete alusel parkla (ehr.kood: 220833617).



Pilt 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist. Planeeringuala asukoht on markeeritud punase kontuuriga.

Eeltoodule lisaks on terviseparki 2022ndal aastal ehitatud viihall radade hooldustehnika hoiustamiseks ning konteinerpumppla, 2023ndal aastal on rajatud hooldemeistrite soojak ja turvaaed viihalli ümber ning hoone finiši- ja stardialas. Välja on ka ehitatud peasissepääsu parkla.

Kuressaare kesklinnast jääb planeeringuala ca 700 m kaugusele itta (vaata **Pilt 1**).

Kuressaare tervisepark on üks Saare maakonna olulisematest tervisespordikeskustest. Tervisepargis on olemas piirkonna ainuke kunstlume tootmise võimekusega rada. Suurema kasutustiheduse, sh koos linna ja lähiümbruse liikumise harrastajaskonnaga, põhjuseks on logistiliselt hea asukoht maakonna keskses. Tervisepargis on erinevaid võimalusi tervisespordi harrastamiseks: seal on valgustusega liikumisrajad (0,6 km, 1 km ja 2 km) ja kelgumägi, uisuväli, jõu- ja võimlemislinnak ning seikluspark. Lisaks toimuvad parkis vastavalt vajadusele Kuressaare Nooruse Kooli, Kuressaare Hariduse Kooli jt koolide kehalise kasvatuse tunnid. Tervisepargis toimub aastaringset palju liikumisharrastuse ja tervisespordiüritusi. Liikumisharrastajate jaoks on tegu populaarse ja tihedat kasutust leidva pargiga.

Tervisepargi ala on valdavas ulatuses kaetud metsaga (männikultuurist kujundatud parkmets)- see on männienamusega puistu, milles esineb kaaspuuliigina kask ja alusmetsas kadakas, pihlakas, tärnpuu jpt. Pargis asuvad mitmed hakkepuiduga kaetud terviserajad, kaks tiiki, pearaja kõrval võimlemislinnak väljõuseadmetega ja seikluspark.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt teelt nr 3490150 *Kaevu tänavalt* (*Kaevu tänav L3*, 34901:014:0424), riigimaantee tugimaanteelt nr 76 *Kuressaare ringtee* km 2,42 (*76 Kuressaare ringtee L1*, 34901:015:0087), teelt nr 3491210 *Uus-Roomassaare tänavalt* (*Uus-Roomassaare tänav L2*, 34901:014:0429) ning teelt nr 3490640 *Nooruse tänavalt* (*Nooruse tänav L2*, 34901:014:0510). Jalakäijate ligipääs alale on tervisepargi servas kulgevatelt avaliku kasutusega teelt nr 3492065 *Kaevu kergliiklusteelt* (*Kaevu tänav L4*, 34901:014:0417), teelt nr 3492063 *Ringtee kergliiklusteelt* (*Kaevu tn 18*, 34901:014:0554) ning teelt nr 3492056 *Uus-Roomassaare kergliiklusteelt* (*Uus-Roomassaare tänav L2*, 34901:014:0429).

Planeeringuala on ümbritsetud järgnevate katastriüksustega: põhjast *Kaevu tänav L3* (34901:014:0424, transpordimaa 100%), *Kaevu tänav L4* (34901:014:0417, transpordimaa 100%), *Nooruse tn 3* (34901:014:0416, transpordimaa 100%), idast *76 Kuressaare ringtee L1* (34901:015:0087, transpordimaa 100%), lõunast *Marientali tee 1c* (34901:014:0491, transpordimaa 100%), *Marientali tee 3* (34901:001:0203, ärimaa 100%), *Pilve tn 14* (34901:014:0459, elamumaa 100%), *Pilve tn 16* (34901:014:0460, elamumaa 100%), *Pilve tn 18* (34901:014:0461, elamumaa 100%), *Pilve tn 20* (34901:014:0462, elamumaa 100%), *Pilve tänav* (34901:014:0445, transpordimaa 100%), *Pilve tn 13* (34901:014:0458, elamumaa 100%), *Pilve tn 11* (34901:014:0456, elamumaa 100%), *Pilve tn 9* (34901:014:0454, elamumaa 100%), *Pilve tn 7* (34901:014:0452, elamumaa 100%), *Pilve tn 5* (34901:014:0450, elamumaa 100%), *Pilve tn 3* (34901:014:0448, elamumaa 100%), *Pilve tn 1* (34901:014:0446, elamumaa 100%), *Uus-Roomassaare tänav L2* (34901:014:0429, transpordimaa 100%), *Päikese tn 1* (34901:014:0443, ühiskondlike ehitiste maa 100%), *Päikese tn 3* (34901:014:0444, ühiskondlike ehitiste maa 100%), *Vesikaare tn 14* (34901:014:0476, elamumaa 100%), *Vesikaare tänav* (34901:014:0463, transpordimaa 100%), *Vesikaare tn 11* (34901:014:0474, elamumaa 100%), *Vesikaare tn 9* (34901:014:0472, elamumaa 100%), *Vesikaare tn 7* (34901:014:0470, elamumaa 100%), *Vesikaare tn 5* (34901:014:0468, elamumaa 100%), *Vesikaare tn 3* (34901:014:0466, elamumaa 100%), *Vesikaare tn 1* (34901:014:0464, elamumaa 100%), *Uus-Roomassaare tn 35a* (34901:014:0506, ärimaa 100%), *Uus-Roomassaare tn 35* (34901:014:0505, ärimaa 100%), läänest *Nooruse tänav L2* (34901:014:0510, transpordimaa 100%), *Nooruse tn 57* (34901:014:0291, elamumaa 100%), *Nooruse tn 55* (34901:014:0301, elamumaa 100%), *Nooruse tn 53* (34901:014:0292, elamumaa 100%), *Nooruse tn 51a* (34901:001:0063, elamumaa 100%), *Nooruse tn 49* (34901:014:0293, elamumaa 100%), *Nooruse tn 47* (34901:014:0294, elamumaa 100%), *Nooruse tn 45* (34901:014:0295, elamumaa 100%), *Nooruse tn 43* (34901:014:0299, elamumaa 100%), *Nooruse tn 41* (34901:014:0296, elamumaa 100%), *Nooruse tn 39* (34901:014:0297, elamumaa 100%), *Nooruse tn 37* (34901:014:0298, elamumaa 100%), *Nooruse tn 35* (34901:014:0071, elamumaa 100%), *Nooruse tn 33* (34901:014:0064, elamumaa 100%), *Nooruse tn 31* (34901:014:0043, elamumaa 100%), *Nooruse tn 29* (34901:014:0148, elamumaa 100%), *Nooruse tn 27* (34901:014:0143, elamumaa 100%), *Nooruse tn 25* (34901:014:0044, elamumaa 100%), *Nooruse tn 23a* (34901:001:0239, elamumaa 100%), *Nooruse tn 21a* (34901:014:0558, elamumaa 100%), *Nooruse tn 19* (34901:014:0237, elamumaa 100%), *Nooruse tn 17* (34901:014:0236, elamumaa 100%), *Nooruse tn 15* (34901:014:0184, elamumaa 100%), *Nooruse tn 13* (34901:014:0235, elamumaa 100%).

Planeeringuala koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused:

- ◆ Olemasoleva elektri madal- ja kõrgepinge maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10);
- ◆ Olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10);
- ◆ Olemasoleva vee- ja sademeveetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- ◆ Geodeetilise märgi nr 4431 kaitsevöönd R= 3 m (alus: „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ §17);
- ◆ riigimaantee tugimaantee nr 76 *Kuressaare ringtee* tee kaitsevöönd 10 m sõidutee välimisest servast mõõdetuna (alus: „Ehitusseadustik“ §71);
- ◆ Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd (alus: „Lennundusseadus“ § 34¹);
- ◆ Puurkaev-pumpla PRK0008663 ja PRK0061072 hooldusala R= 10 m (alus: „veeseadus“ § 149).

Põhjavesi planeeringualal on nõrgalt kaitstud, st reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning planeeritaval kaitseobjektil. *Kaevu tn 18* katastriüksusele on registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi elupaik. Looduskaitseaduse § 55 lg 6¹ kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, samuti lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemine ja poegade üleskasvatamise ajal.

Planeeringu koostamise eesmärgi realiseerumisel võib kaasnevaks suurimaks muutuseks võrreldes olemasoleva olukorraga pidada mõningast maastikupildi muutust ja liikluskoormuse tõusu. Olemasolevasse terviseparki tekib juurde uusi spordi- ja puhkerajatise ning hooneid. Uued ehitised on kaasaegsed, helgetes toonides ja loovad omavahel ühtse ilme. Lisanduvad spordi- ja puhkerajatised avardavad tervisepargis puhkamise võimalusi ning toovad parki juurde kasutajaid. Liikluskoormuse tõus on ca 15 autot, mis ei oma suurt mõju olemasolevate tänavate läbilaskevõimele ega tänavate seisundile.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- „Tugiplaan“.

3.2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Kuressaare linna idaosas olemasolevate elamu- ja äripiirkondade servas. Tervisepargist läände jäävad Nooruse tänava äärsed 1970ndatel kuni 2000ndatel aastatel rajatud 1- kuni 3-korruselised üksikelamud ja neid teenindavad abihooned, planeeringualast põhja jäävad 1- kuni 2-korruselised lao- ja kontorihooned ning Kuressaare Nooruse Kool, itta riigimaantee tugimaantee nr 76 *Kuressaare ringtee*, lõunasse kehtestatud „Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringu“ alusel loodud elamumaa krundid, kuhu hooneid ei ole tänaseks veel püstitatud, lisaks autoremondi- ja rehvitöökoda, Uus-Roomassaare tänava äärsed 1959ndatel kuni 2003ndatel aastatel püstitatud 1- kuni 2-korruselised üksikelamud ja abihooned, ehitusmaterjalide kauplus- ladu ning mööblipood. Lähipiirkonnas on ka jalgpalliväljakud ja kohe valmimas multifunktsionaalne jalgpallihall, mis täiendavad tervisepargi arendamise põhjendusi.

Planeeringualaga idast külgneva riigimaantee tugimaantee nr 76 *Kuressaare ringtee* 2023nda aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigus km 2,021 kuni km 4,144 oli 1927 sõidukit, millest sõiduautod/pakiautod moodustasid 96,37% (1857 sõidukit), veoautod/autobussid 0,99% (19 sõidukit) ning autorongid 2,64% (51 sõidukit).

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringuala serva Kaevu tänava äärde (peatused „Nooruse“) ja Uus-Roomassaare tänava äärde (peatused „Roomassaare“).

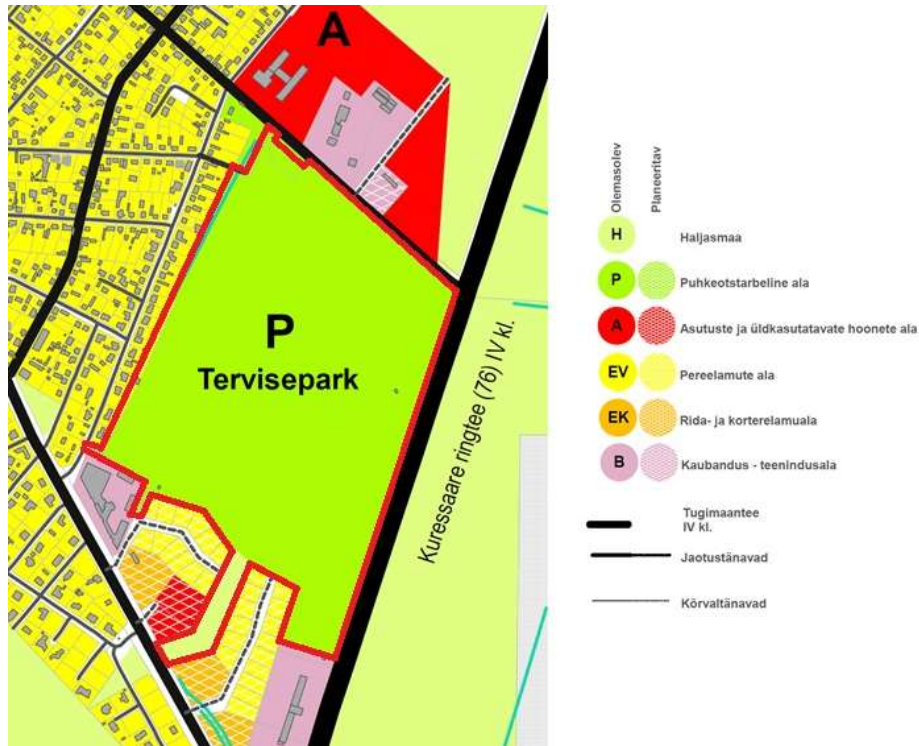
Kuressaare tervisepark on üks Saare maakonna olulisematest tervisespordikeskustest. Planeeritav tegevus muudaks atraktiivsemaks juba kasutuses oleva tervisepargi ja laiendaks selle kasutajaskonda. Planeeritavad ehitised sobituvad oma otstarbalt ja funktsioonilt olemasolevasse keskkonda. Tegevus ei näe ette suuri hooneid, mis olemuselt piirkonda ei sobi. Detailplaneeringualale säilivad mitmed erinevad ligipääsud avaliku kasutusega teedelt ja tänavatelt ning olemasolev parkimisala. Lähtudes planeeringuala multifunktsionaalsest iseloomust, kus piirkonnas leidub nii üksikelamuid, äri- ja tootmishooneid kui ka koolimaja, ning selle soodsast asukohast, paiknedes Kuressaare linna rahulikumas servas, on planeeringuga kavandatud hoonete ja spordi- ning puhkerajatistega tervisepargi täiendamine piirkonda sobilik.

4. KEHTIV „KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÖÖNDI ÜHISPLANEERING“

Planeeringuala paikneb kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt valdavas osas *rohevõrgustikku* jääval olemasoleval *P- puhkeotstarbelise ala* juhtfunktsiooniga alal, Päikese tänava ümbruses jääb planeeringuala *H- haljasmaa juhtfunktsiooniga* alale, mis ühisplaneeringuga on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Kuressaare linna haldusterritooriumil paiknevat haljasmaad ühisplaneeringu tingimuste kohaselt üldjuhul ei hoonestata (vaata **Pilt 2**).

Puhkeotstarbelise ala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse

detailplaneeringuga, millest tulenevalt on tervisepargi alal detailplaneeringu koostamise kohustus. Ühisplaneering toob välja, et puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.



Pilt 2. Kehtiva üldplaneeringu väljavõte. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Roheline võrgustik täiendab olemasolevat kaitse- ja hoiualade võrgustikku. Ruumilise arengu põhimõtted rohevõrgustiku alal:

- ◆ säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus, kus peamine roll on koridoridel;
- ◆ säilitada tugialade (metsade) massiivsus, mis annab võrgustikule stabiilsuse, muutes ta vastupidavamaks väliste muutuste suhtes;
- ◆ vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist rohelse võrgustiku aladele; küll on lubatud ajalooliste talukohtade asustamine ning joonobjektide rajamine olemasolevatele trassidele (teed, elektriliinid jmt);
- ◆ ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud maakatastriseadus § 18 tingimustel vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata;
- ◆ ranna ja kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks säilitada võimalikult suures ulatuses seal asuvad looduskooslused;
- ◆ rohelse võrgustiku ala ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga“, kuna järgib ühisplaneeringuga ette antud maakasutuse juhtotstarvet, maa arendamisel detailplaneeringu koostamise kohustust ning järgib ruumilise arengu põhimõtteid rohelvõrgustiku alal.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jäävad *Kaevu tn 18* ja *Kaevu tn 20* katastriüksused. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõike 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävatest katastriüksustest kaks krunti. Plan. kruntidest eraldi katastriüksuseid ei moodustata.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Pindala	Plan. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed	Plan. katastriüksuse lubatud sihtotstarbed
Pos 1	314 902 m ²	P, PK, PS, PT, HM	Üh 10% ja Üm 90% (katastriüksuse piire ei muudeta)
Pos 2	2198 m ²	P, PK, PS, PT, LT	Üm 30% ja L 70% (katastriüksuse piire ei muudeta)

Selgitus:

- P- virgestusmaa;
- PK- kultuuri- ja puhkerajatiste maa;
- PS- puhke- ja spordirajatise maa;
- PT- turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa;
- HM- parkmetsa maa;
- LT- tee ja tänava maa;
- Üh- ühiskondlike ehitiste maa;
- L- transpordimaa;
- Üm- üldkasutatav maa.

Detailplaneeringuga soovitakse arendada Kuressaare terviseparki ja mitmekesistada selle võimalusi tervisepark plaanitakse muuta atraktiivsemaks ja laiendada sihtgruppi. Alaeesmärkideks on jõu- ja võimlemislinnaku uuendamine koos turvaaladega, suusatamise õpperadade loomine, laste mänguväljaku rajamine, jalgratta osavusraja ja pumptracki rajamine, kunstlume tootmise võimekusega valgustatud raja pikendamine ca 300 m, pallimängu- ja harjutusväljakute rajamine (jalgpalli, tänavakorvpalli ja rannavolle väljakud jms), kelgumäe laiendamine ja arendamine, uisuväljaku rajamine, terviseradade laiendamine ja uuendamine, soojaku püstitamise ja hooldetehnika viihalli parendustööd koos turvaia rajamisega, stardi- ja finiširaja laiendamine, rattahoidjate ja rataste remondijaama paigaldamine, rajamärgistuse uuendamine jms.

Planeeringuga antakse ehitusõigus olemasolevate konteinerpumpila ja hooldemeistrite soojaku seadustamiseks, lisaks plan. suuskade hoiustamise/laenutamise ning koolitusruumide hoone ja hooldustehnika angaari, prügimaja ja jalgrattahoidla rajamiseks. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ning alla 5 m kõrgeid väikeehitisi on lisaks planeeritavale ehitisealusele pinnale ja väljapoole määratud hoonestusala lubatud rajada. Ehitised on planeeritud olemasolevat maastikku ja puistut arvestades.

Plan. hoonestusalaselle on lubatud kavandada alljärgnev (nimekiri ei ole lõplik ja seda on lubatud muuta ja täiendada projekti koostamise käigus):

- ◆ hoone suuskade hoiustamiseks ja laenutamiseks
- ◆ olemasoleva jõu- ja võimlemislinnaku uuendamine ning sinna täiendavate rajatiste lisamine
- ◆ suusaradade rajamine
- ◆ laste mänguväljaku uuendamine, täiendamine
- ◆ jalgratta osavusraja, pumptracki rajamine
- ◆ olemasoleva valgustatud raja pikendamine
- ◆ palliväljakute rajamine
- ◆ olemasoleva kelgumäe laiendamine ja arendamine
- ◆ terviseradade laiendamine ja uuendamine

- ◆ soojaku püstitamine
- ◆ hooldetehnika viilhalli parendustööd
- ◆ stardi- ja finiširaja laiendamine
- ◆ rattahoidjate ja rataste remondijaama rajamine
- ◆ prügimaja rajamine

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m	Hoonete suurim lubatud korruselisus
Krunt pos 1	1000	11	9	2
Krunt pos 2	100	4	6	1

Planeeritav tegevus muudab atraktiivsemaks juba kasutuses oleva tervisepargi ja laiendaks selle kasutajaskonda. Planeeritavad ehitised sobituvad oma otstarbalt ja funktsioonilt olemasolevasse keskkonda. Tegevus ei näe ette suuri hooned, mis olemuselt piirkonda ei sobi. Ainukese suurema ehitisena on ette nähtud juba olemasolev PVC viilhall, mis on mõeldud eelkõige tervisepargis toimuvate tegevuste toetamiseks ja vajamineva hooldetehnika hoiustamiseks. Tervisepark jääb oma olemuselt sarnaseks juba olemasolevale lahendusele, kuid täiendatakse mitmete sportimise võimalustega ja puhkeotstarbelise ala tegevust toetavate ehitistega, mis parendaksid tervisespordi tingimusi. Tervisepark on puhketstarbeliseks alaks määratud ühisplaneeringuga ehk siis piirkonda on nähtud ja nähakse tulevikus puhkamise ja sportimise alana. Planeeringualal säilib valdavas osas olemasolev kõrghaljastus, mis toetab privaatsust ja loob puhverala naabruses asuvate uemate ja vanemate elamuarenduste ning äritegevuse vahel. Puistu maksimaalsel säilimisel on oluline aspekt ennekõike rahvatervise toetamise, rohevõrgustiku sidususe ja linnametsana säilimise osas.

Tulenevalt eelnevast sobitub tervisepargi arendamine piirkonda ning tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga. Planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis, mis on lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Lennundusseaduse § 35² kohaselt ei tohi lennuvälja kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja oma tegevuse või tegevusetusega takistada lennuvälja sihtotstarbelist kasutamist, halvendada lennuvälja seisundit ega ohustada liiklust. Lennuvälja kaitsevööndis on keelatud uute ühiskasutusega hoonete ehitamine. Planeeringualal on kõrguspiirang sõltuvalt asukohast 16 m kuni 40 m maapinnast mõõdetuna. Planeeringuga kavandatakse hooned ja rajatised ei kuulu kaitsevööndis keelatud tegevuste alla. Kui mõni planeeritav ehitis või rajatis ületab 16 m piiri, tuleb kõrgus ja asukoht kooskõlastada Transpordiameti lennundusteenistusega.

Planeeringuala hoonestusalade kavandamisel on lähtutud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Plan. krundi pos 1 hoonestusala on kavandatud enamasti 4 m kaugusele naaberkinnistu piiridest, v.a *Nooruse tn 3* transpordimaa katastriüksusega külgnevas osas, kus olemasolev hoone on juba rajatud piirile.

Kuna *Kaevu tn 18* katastriüksusele on registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi elupaik, siis ei ole lubatud planeeritud rajatiste ja hoonete mürarikkeid ehitustööd teostada 1. märtsist kuni 31. juulini.

Olulisemad arhitektuurinõuded kavandatavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: krundil pos 1 kuni 11, krundil pos 2 kuni 4;
- ◆ Hoonete korruselisus: krundil pos 1 kuni 2 korrust, krundil pos 2 1 korrust;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus: krundil pos 1 kuni 9 m, krundil pos 2 kuni 6 m;

- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud kvaliteetsed ja kaasaegsed materjalid (näiteks: laudis, krohv, klaas, kivi, metall, fassaadiplaat jne). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Moodulite/konteinerite välisviimistluses on soovitatav kasutada puitu ja klaasi, tagades õhulise ilme ning lisades arhitekturseid elemente (puiterrassid, -rõdud -kaldteed; -varikatused);
- ◆ Katusekalle vahemikus 0° - 35°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal vms;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav;
- ◆ Plan. krundile ei ole lubatud piirata piirdeaia. Piirdeaeda või hekki on lubatud rajada ainult krundile pos 1 planeeritavate mängu- ja spordiväljaku(te) ümber turvalisuse tagamiseks. Piirde suurim kõrgus: palliväljakul kuni 4 m, mänguväljakul kuni 1 m, piirde liik: metall-vörkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed.

Planeeringu koostamise eesmärgi realiseerumisel võib kaasnevaks suurimaks muutuseks võrreldes olemasoleva olukorraga pidada mõningast maastikupildi muutust ja liikluskoormuse tõusu. Olemasolevale tervisepargi alale rajatakse mitmed uued liikumist ja väljas olemist soodustavad ehitised. Liikluskoormuse tõus on ca 15 autot, mis ei oma aga suurt mõju olemasolevate tänavate läbilaskevõimele ega tänavate seisundile.

5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Tervisepargi alal kasvavad valdavalt männid, vähemal määral kased, alusmetsas esinevad kadakas, pihlakas, tärnpuu jpt. Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad puud maksimaalses võimalikus mahus, kui need ei jää ette ehitustegevusele, ei ole haiged ega ohtlikud. *Kaevu tn 20* katastriüksusele on 20. Augusti Klubi poolt istutatud tamm, mis tuleb säilitada ning ehitustegevuse käigus vajadusel kaitsta. Ehitised tuleb alale projekteerida olemasolevat maastikku ja puid arvestades. Lageraie on keelatud.

Ehitusaegselt tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrusele nr 8 „Raieloa andmise kord“. Ehitiste demonteerimisel või rajakoridoride nihutamisel tuleb vabanevatel aladel puistu taastada ja/või soodustada looduslikku taastumist. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel on nende lähedusse lubatud kavandada täiendavat kõrg- ja madalahaljastust. Uushaljastus peab lähtuma ala iseloomust ja olemasolevatest kooslustest, kasutades kohalikke puu- ja põõsaliike.

Plan. krundile pos 1 on kavandatud terviserajad ja jalgratta osavusrada, mängu- ja palliväljak(ud), jõu- ja võimlemislinnak ning pumptrack. Mängukohta planeerides arvestada, et see oleks eri vanuses laste, noorte ja vanemaealiste vanusegruppide kohtumiste ja kohalikule kogukonnale puhkamise kohaks. Seoses sellega tuleb planeerida kohad pinkidele või teised kohad istumiseks. Need peavad olema paigutatud nii, et istuja saaks jälgida üheaegselt võimalikult suurt osa mänguväljakust.

Edasisel projekteerimisel tuleb lahendada inventari paigaldamise (pingid, valgustid, trepid, tugimüürid, platvormid, mängu- ja spordivahendid jms) vajadus. Pinkide valikul tagada kasutamine erineva vanuse ja erivajadustega gruppidele. Kasutatav spordiinventar peab olema turvaline ja vastama tooteohutuse direktiiviga (2001/95/EC) sätestatud nõuetele. Mänguväljakute seadmetele ning mänguväljaku kattedele kohalduvad standardid EN 1176 ning EN 1177. Kasutada olemasoleva miljööga ja looduskeskkonda sobituvaid ning ilmastikule vastupidavaid ning kauakestvaid väikevorme. Kasutatav inventar ja viidastik peab looma helge ja ühtse ilme.

Mängu- ja spordiväljak(ud) on lubatud turvalisuse tagamiseks ümbritseda haljastusega või piirdeaia (palliväljakute piirde suurim lubatud kõrgus 4 m, mänguväljakul kuni 1 m, piirde tüübiks: metall-vörkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed, hekk vms). Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“. Planeeritud jäätmete liigiti kogumise lahendused on kavandatud plan. krundi pos 1 põhjaossa, Marientali teelt mahasõidu juurde ning Uus-Roomassaare tänava poolsesse ossa. Vältida prügikastide paigutamist kaugemale kui 2-3 meetrit pinkidest ja sissepääsudest. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale, maksimaalselt jäätmeid taaskasutades. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas“. Kui planeeritakse avalikke alasid (mänguväljak, parkla jne), siis tuleb ette näha avalikuks kasutuseks mõeldud liigiti jäätmete kogumiseks prügikastid avalikult kasutatavas krundi osas.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Olemasolevad sõidukite juurdepääsud planeeringualale on avalikult kasutatavalt teelt nr 3490150 *Kaevu tänavalt* (*Kaevu tänav L3*, 34901:014:0424), riigimaantee tugimaanteelt nr 76 *Kuressaare ringtee* km 2,42 (76 *Kuressaare ringtee L1*, 34901:015:0087) ning *Pilve tänavalt* (34901:014:0445). Jalakäijate ligipääs alale on tervisepargi servas kulgevatelt avaliku kasutusega teelt nr 3492065 *Kaevu kergliiklusteelt* (*Kaevu tänav L4*, 34901:014:0417), teelt nr 3492063 *Ringtee kergliiklusteelt* (*Kaevu tn 18*, 34901:014:0554) ning teelt nr 3492056 *Uus-Roomassaare kergliiklusteelt* (*Uus-Roomassaare tänav L2*, 34901:014:0429).

Planeeringuga on krundile pos 1 ette nähtud 15-kohalise parkla rajamine plan. pumtracki kõrvale, plan. krundil pos 2 säilib 40-kohaline parkla. Parkimine on lahendatud omal krundil ning riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Riigimaantee tugimaantee nr 76 *Kuressaare ringtee* km 2,42 olemasolev mahasõit on ette nähtud säilitada.

Sõiduteede ja -platside kattena kasutada vettläbilaskvat katendit, millest kõige sobilikumad on vähese savisisaldusega peenefraktsiooniline purustatud kruus. Spordirajatiste turvaaladel ja teedel ning terviseradadel kasutada hakkepuitu või koorepuru või muud keskkonda sobivat katendit.

Planeeringuga on ette nähtud jalgratate parklad, mille asukohad ja suurus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Tervisepargi alale on lubatud rajada jalgrattaradasid ja kergliiklusteid ning muuta olemasoleva terviseraja asukohta või katendit. Nende täpne asukoht ja lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Olemasolev parkla *Kaevu tn 20* katastriüksusel säilib.

Riigimaantee tugimaantee nr 76 *Kuressaare ringtee* tee kaitsevööndi laius on 10 m sõidutee välimisest servast mõõdetuna. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualal on olemasolevad liitumised elektri-ja veevarustusega.

Programmi „Regionaalsete tervisespordikeskuste väljaarendamise toetus perioodil 2019–2022” raames rajati terviseparki 2019-2022. aastal kunstlume tootmiseks vajalik taristu. Ca 700 m ulatuses on terviseradade alla rajatud vee-, elektrivarustuse ja tänavavalgustuse trassid. Maa sees on 700 m ulatuses kõrgsurve torustik, mis on ühendatud rajal asuvate hüdrantidega. Kokku on rajal kunstlume tootmiseks 7 kommunikatsioonipunkti.

Ehitusprojekti koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest.

5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajadusel planeeritavate hoonete ja rajatiste all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkatastriüksustele ja tänavatele.

5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringualal kulgevad olemasolevad veetorud, mis saavad alguse olemasolevatest puurkaev-pumplatest PRK0061072 ja PRK0008663. Kanalisatsioonivarustus hetkel puudub.

Planeeringuga on ette nähtud pikendada kunstlume tootmise võimekusega rajalõik 0,7 km-lt 1 km-le. Selleks on ette nähtud ca 300 m lõigul rajada uutele lumekahuritele veetoru kunstlume tootmiseks. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva veetoru pikendamine kuni uute lumekahuriteni.

Olemasolev puurkaev-pumpla PRK0008663 on ehitatud 1985. aastal olmevee saamiseks sügavusega 35 m, hooldusala ulatus on R= 10 m, olemasolev puurkaev-pumpla PRK0061072 on rajatud 2019. aastal tootmisvee saamiseks sügavusega 32 m, hooldusala ulatus on R= 10 m. Olemasolevad puurkaev-pumplad on ette nähtud säilitada. Veeseaduse § 187 p 2 alusel on veeluba kohustuslik, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.

Plan. krundi pos 1 põhjaossa on kavandatud hoone, kus saab hoiustada ja laenutada suusavarustust, hoonesse on ette nähtud ka avalik tualettruum ning avaliku kasutusega veekraan veepudelite täitmiseks.

Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse koostamisel on aluseks AS Kuressaare Veevärk poolt 02.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3110.

Krundi pos 1 põhjaossa kavandatud avalikult kasutatava hoone veevarustuse lahendamiseks on ette nähtud uue veetoru rajamine plan. krundi pos 1 ja pos 2, transpordimaa katastriüksuse *Kaevu tänav L3* ja *Kaevu tänav L4* serva. Plan. veetoru liitumine ühisveevärgiga on võimalik Nooruse ja Kaevu tn ristmikul paiknevale tänavatorustikule De160Pe.

Plan. krundi pos 1 liitumispunkt plan. veetoriga asub transpordimaa katastriüksusel *Kaevu tänav L4* ca 1 m kaugusel katastriüksuse piirist.

Plan. veetorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kanalisatsioonivarustus

Planeeringuala kanalisatsioonivarustuse koostamisel on aluseks AS Kuressaare Veevärk poolt 02.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3110.

Krundi pos 1 põhjaossa kavandatud avalikult kasutatava hoone kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on ette nähtud uue isevoolse kanalisatsioonitoru rajamine plan. krundile pos 1 kuni plan. reoveepumplani. Vastavalt keskkonnaministri poolt 31.07.2019 vastu võetud määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ § 7 on ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus kuni 10 m³/d reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulga puhul R= 10 m). Plan. reoveepumplast juhitakse reovesi survetoru pidi kuni transpordimaa katastriüksuseni *Kaevu tänav L4*, kuhu on planeeritud voolurahustuskaev. Voolurahustuskaevust edasi on planeeritud isevooline kanalisatsioonitoru transpordimaa katastriüksuse *Kaevu tänav L3* serva. Planeeritava kanalisatsiooni liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik *Kaevu* ja *Nooruse tn* ristmikul asuvale isevoolse reoveekanalisatsioonitorustikule De160 Pe.

Plan. krundi pos 1 liitumispunkt plan. kanalisatsioonitoruga asub transpordimaa katastriüksusel *Kaevu tänav L4* ca 1 m kaugusel katastriüksuse piirist.

Plan. kanalisatsioonitorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.

5.4.3 SADEMEVEELAHENDUS

Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud platsidelt ja parklaaladelt kokku koguda ning immutada oma ala piires. Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda veeseaduse § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega (kraavid, nõvad jms).

Sademevee esmase käitlemise võimalikud lahendused tekkeallika juures:

- ◆ Vihmapeenrad on madalad haljastatud süvendid, mis vähendavad sademevee äravoolu kiirust ja mahtu ning puhastavad vett taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Vihmapeenrast imbub sademevesi pinnasesse ja potentsiaalselt ka põhjavette. Peenras on soovitatav kasutada kohalikke taimeliike, mis taluvad ajutist üleujutust.
- ◆ Viibekraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgeinte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- ◆ Viibetiik ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.
- ◆ Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivisillutus) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jäljendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbub katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vett läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.

Standardsed lahendused kombineerimiseks looduslähedaste sademeveelahendustega

- ◆ Liivafilter on sademevee puhastusseade, milles filtrina kasutatakse liiva. Liivafilter võimaldab kõrvaldada vees sisalduvad erinevad setted ja heljumi ning vähendada vee hägusust.
- ◆ Liiva-mudapüüdurid eraldavad sademeveest liiva ja muda. Õlipüüdurid on ette nähtud õliprodukte sisaldava reovee ja sademevee puhastamiseks. Põhilised kasutuskohad on parklad, sõiduteed, tööstusettevõtted, bensiinijaamad, autopesulad, remonditöökojad, laoplatid jne. Eurostandardi EN 858 järgi algab õliseguse reovee puhastamine veest raskemate aineosakeste settimisega liiva-mudapüüduris, mis paigaldatakse õlipüüduri ette või ehitatakse tema korpusesse. Õlipüüduri järele paigaldatakse pöördklapiga

proovivõtukaev reoveeproovide võtmiseks. Pöördklapi sulgemisega tõkestatakse avariiolekorras õliseguse või lubamatute näitajatega vee väljavool seadmest.

5.4.4 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal kulgevad olemasolevad madalpinge maakaabelliinid. Ca 700 m ulatuses on terviseradade alla rajatud kunstlume tootmiseks elektrivarustuse maakaabelliinid.

Planeeringuga on ette nähtud pikendada kunstlume tootmise võimekusega rajalõik 0,7 km-lt 1 km-le. Selleks on ette nähtud ca 300 m lõigul rajada uutele lumekahuritele energiataristu kunstlume tootmiseks. Planeeringuga on ettenähtud olemasoleva madalpinge maakaabelliini pikendamine kuni planeeritud lumekahuriteni.

Plan. krundile pos 1 kavandatavate hoonete elektrivarustus lahendatakse olemasoleva võrgu baasil. Täiendavaid liitumisi ei kavandata.

5.4.5 VÄLISVALGUSTUS

Planeeringualal kulgevad olemasolevad tänavavalgustuse maakaabelliinid ja õhuliinid. Ca 700 m ulatuses on terviseradade valgustamiseks paigaldatud tänavavalgustuse maakaabelliinid ja tänavavalgustuspostid.

Planeeringuga on ette nähtud pikendada kunstlume tootmise võimekusega rajalõik 0,7 km-lt 1 km-le. Selleks on ette nähtud ca 300 m lõigul viia tänavavalgustuse õhukaablid maa alla. Lisaks on ette nähtud valgustuse rajamine jõu- ja võimlemislinnaku, pumpracki, jalgratta harjutusraja ja laste mänguväljaku äärde.

Võimalik valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Täpne välisvalgustuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.6 KÜTTELAHENDUS

Planeeringualal puudub ühendus kaugküttevõrguga. Plan. hoonete kütmine on ette nähtud lokaalselt (õhk-veesi-soojus, pelletiküte, elektriküte vms).

Täpne küttevarustuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.7 SIDEVARUSTUS

Planeeringuala sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 22.08.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 39100703.

Plan. krundile pos 1 kavandatavate hoonete sidevarustuse lahendamiseks on ette nähtud uue sidekanalisatsiooni toomine algusega *Kaevu tänav L3* (34901:014:0424) transpordimaa katastriüksusel asuvast olemasolevast Teliale kuuluvast sidekaevust nr KRS489. Plan. liitumispunkt sidekanalisatsiooniga on kavandatud 1 m kaugusele plan. krundi pos 2 piirist *Kaevu tn L4* (34901:014:0417) transpordimaale. Plan. sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- ◆ 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;
- ◆ Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- ◆ Tehniline lahendus esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Teliale kooskõlastamiseks;
- ◆ Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- ◆ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

5.4.8 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub IV (kogunemishooned) ja VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP2. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hoone arvestuslik väliskustutusvee normhulk EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 10 l/s 3 h jooksul (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²).

Planeeringuala põhjaosale lähim olemasolev hüdrant nr 166 jääb Nooruse ja Kaevu tänavate ristmikule, lõunaosa lähimad olemasolevad hüdrandid nr 267 ja nr 268 jäävad Pilve tänavale ja Vesikaare tänavale. Planeeringuga on ette nähtud täiendava hüdrandi rajamine plan. põhjaossa planeeritava kelgumäe lähedusse. Planeeritud hoonete kustutus on lahendatud olemasolevate ja plan. hüdrantide baasil.

Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

5.4.9 OHTLIK ETTEVÕTE

Planeeringuala jääb ohtliku ettevõtte Saare Gaas OÜ (asub *Kaevu tn 27*, 34901:012:0001) ohualasse. Ohtliku ala raadius vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele on 413 m, kaitise ohtlikkus: C (ohtlik ettevõtte on

käitis, kus kemikaali käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas ja künniskogusest väiksemas koguses. Ohtlik ettevõtte on C-kategooria ettevõtte), väline doominoefekt: Ei, mürgistus: Ei, soojuskiirgus: Jah, ülerõhk: Jah, põlemist soodustav: Ei, kemikaalid: Propan-butään ehk LPG. Saare Gaas OÜ käitleb ohtlikus koguses vedelgaasi, mis paineb nii mahutites kui balloonides.

Detailplaneeringu alani ulatuvad Saare Gaas OÜ riskianalüüsist (05.06.2020 koostatud) tulenevalt lekkinud gaasipilve plahvatuse ülerõhu väga ohtliku ala raadius $R= 55$ m ja ohtliku ala raadius 171 m; BLEVE eriti ohtliku ala raadius ehitistele $R= 182$ m ja inimesele $R= 228$ m, väga ohtliku ala raadius inimesele $R= 369$ m, ohtliku ala raadius inimesele $R= 413$ m. Joatule ohualad jäävad enamasti ettevõtte enda territooriumile, osaliselt ulatuvad Kaevu tänavale.

Saare Gaas OÜ-le on 05.06.2020 koostatud riskianalüüs, mille kokkuvõtte siinkohal välja tuuakse:

Õnnetuste stsenaariumid ristlipsuanalüüsi kasutades:

- ◆ meetod näitab ohjemeetmeid, mis muudavad sündmuse tõenäosust ja neid, mis muudavad sündmuse toimumise tagajärge);
- ◆ õnnetuste/sündmuste stsenaariumid analüüsi kasutades on antud vedelgaasi lekke, tulekahju ja BLEVE kohta;
- ◆ tagajärjele, mis ei ole eraldi sündmus, on lisatud raskusaste vastavalt riskimaatriksi tabelile;
- ◆ arvestatud on doominoefekti võimalusega- sama õnnetus lähedalpaikneva mahutiga.

Ohualad gaasilekke korral:

- ◆ Plahvatusohtlik keskkond:
 - Eriti ohtliku ala raadius on 41 m;
 - Väga ohtliku ala raadius on 55 m;
 - Ohtliku ala raadius on 171 m.
- ◆ Plahvatuse ülerõhk:
 - Ohtliku ala raadius on 34 m.

Ohualad joatule korral:

- ◆ Oht inimesele:
 - Eriti ohtliku ala raadius on 21 m;
 - Väga ohtliku ala raadius on 32 m;
 - Ohtliku ala raadius on 44 m.
- ◆ Oht ehitisele:
 - Eriti ohtliku ala raadius on 23 m.

Ohualad BLEVE korral (ohualad kantud planeeringu joonistele):

- ◆ Eriti ohtliku ala raadius inimesele on 228 m;
- ◆ Väga ohtliku ala raadius inimesele on 369 m;
- ◆ Ohtliku ala raadius inimesele on 413 m;
- ◆ Eriti ohtliku ala raadius ehitistele on 182 m.

Päästeameti ohutusjärelvalve osakonna poolt on 2012.a koostatud (viimati uuendatud 28.03.2018) juhend/metoodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“. Vastavalt kemikaaliseadusele § 32 tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel arvestada maakasutuse planeerimisel ning projekteerimistingimuste ja ehituslubade andmisel suurõnnetuse ohuga ja ohtlikkust ettevõttest lähtuvate asjaoludega. Metoodika eeldab, et suurõnnetuse ohuga ja ohtlikkust ettevõttest tulenevad riskid on hinnatud ja ohuala suurus määratud ning ohuala jagatud kolmeks tsooniks: I tsoon, II tsoon ja III tsoon. Ohuala saadakse ettevõtte riskianalüüsist. Ehitistele on nende kasutusotstarvetest lähtuvalt määratud tundlikkuse aste. Tundlikkuse astmeid on neli: 1. tavaline töökeskkond; 2. üldine avalikkus; 3. tundlik avalikkus; 4. suured näited tundlikkusest 3 (tundlik avalikkus) või suured näited välisruumi tundlikkusest 2 (üldine avalikkus).

Hoonetes on võimalikud tulekahjud, teedel ning parklas liiklusõnnetused (sõidukite põlemised). Planeeritavate hoonete tulekahju korral on ohustatud ennekõike hoone ja selles viibivad töötajad ja külastajad. Plan. hoonestusala on kavandatud üksteisest minimaalselt 8 m kaugusele, hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², mistõttu on 8 m tuleohutuskaja piisav. Hoonete tuleohutuse tagab nõuetekohaselt (sh tuleohutusnõuded) rajatud rajatis ja nõuetekohaselt hooldatud seadmed ning sihipärane kasutus.

Planeeringu realiseerumisel kasvab piirkonnas osaliselt liikluskoormus, planeeritud parkla on kavandatud ala lõunaossa väljapoole ohualasid, Kaevu tänava ääres on olemasolev parkla, mis on lubatud säilitada ehk siit tulenevalt ei ole planeeringuga täiendavat liikluskoormuse tõusu ohualasse kavandatud. Sõiduki süttimisel on määravaks selle asukoht. Üldjuhul on tuleohutuse kujaks 8 m, millest kaugemal paiknevad hooned ja ka teised sõidukid ei kahjustu (v.a ohtlike veoste korral). Kaevu tänav jääb gaasimahutitest minimaalselt 18 m kaugusele, mistõttu teel toimuv liiklusõnnetus gaasimahuteid ei ohusta. Plan. hoonete süttimist aitab vältida raskesti süttiva materjali kasutamine rajatise püstitamisel.

LPG tsisternauto BLEVE

Kaevu tn 27 paiknev Saare Gaas OÜ on ohtlik ettevõtte, mis käitleb vedelgaasi (LPG). Käesoleva detailplaneeringu alani ulatuvad riskianalüüsist tulenevalt lekkinud gaasipilve plahvatuse ülerõhu väga ohtliku ala raadius $R= 55$ m ja ohtliku ala raadius 171 m; BLEVE eriti ohtliku ala raadius ehitistele $R= 182$ m ja inimesele $R= 228$ m, väga ohtliku ala raadius inimesele $R= 369$ m, ohtliku ala raadius inimesele $R= 413$ m. Joatule ohualad jäävad enamasti ettevõtte enda territooriumile, osaliselt ulatuvad Kaevu tänavale.

Saare Gaas OÜ riskianalüüsist tulenevalt on ohualad määratletud tsisternveokite laadimiskohas, kus toimub ka vedelgaasi laadimine. Käitise põhjapoolsemas osas paiknevad passiivsed mahutid, milledele ei ole ohtu omistatud.

Ehitisi ohustav ala

Ohuteguriks on lühiajaline (ca 11 sekundit kestev) soojuskiirgus. Plan. suuskade hoiustamise/laenutamise hoone jääb LPG tsisternautode laadimiskohast ca 120 m kaugusele, võimalikud spordirajatised ca 37 m kaugusele. Ohuala ulatused on kantud joonisele 3- *Põhijoonis*.

Antud sündmuse korral oleks ohustatud nii planeeritav hoone (süttivad hoone põlevmaterjalid) kui ka hoone ümbruses avatud alal paiknevad inimesed. Otsest ohtu kujutab BLEVE peamiselt ehitisi ohustavas alas (kuni 182 m) paiknevate hoonete, rajatiste ja seadmete põlevosadele ning nendes viibivatele inimestele. Arvestades sündmuse arengu pikkust, on põlengu tekkimisel selle eest võimalik evakueeruda. Plan. hoone täielikuks kaitsmiseks oleks vaja hoone kattmaterjal valida raskesti süttivast materjalist (või mitte põlevast materjalist).

Inimesi ohustav ala

Inimesi ohustav ala LPG tsisternauto BLEVE korral jaguneb: $R= 228$ m (tsoon I), $R= 369$ m (tsoon II), $R= 413$ m (tsoon III). Ohualade ulatused on kajastatud joonisel 3- *Põhijoonis*. Inimestele eriti ohtlik ala (tsoon I) katab osaliselt planeeringuala põhjaosa, täielikult katab planeeringuala põhjaosa inimestele juba väga ohtlik ala ehk ohuala tsoon II.

BLEVE on võimalik juhul, kui kütust täis tsisternveok jääb põlengusse pikemaks ajaks (ca 20 minutit), on praktiliselt täis ja tsistern ei purune enne plahvatust. Samas on antud sündmuse toimumise tõenäosus hinnatud väga madalaks, st harvem kui 1 x 25 aasta jooksul. Saare Gaas OÜ riskianalüüsi andmetel on käitise võimalike suurõnnetuste (gaasi leke, põleng ja tsisterni BLEVE) algpõhjused tehniline rike, inimlik viga, loodusõnnetus või kuritegelik käitumine.

Kokkuvõte:

Planeeritud hooned ja rajatised jäävad krundi piirist minimaalselt 8 m kaugusele, mistõttu ei kujuta planeeritavad hooned ohtu Saare Gaas OÜ hoonetele ega mahutitele.

Käesoleva planeeringu eesmärk on terviseparki uute hoonete, spordirajatiste ja parkla kavandamine. Planeeringuga kavandatud hooned vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- ◆ Plan. suuskade hoiustamise/laenutamise hoone- 12201 (büroohoone, tökohad vähem kui 100 inimesele ja vähem kui 3 korruselise)- tundlikkus 1;
- ◆ Plan. liuväli 24112 ja muud spordirajatised 24129- tundlikkus 2, kui välisõhu planeeringud avalikkuse poolt kuni 100 inimesele kasutamiseks;
- ◆ Plan. hooldustehnika angaariid- 12339, tundlikkus 1, kui suletud netopind on väiksem kui 250 m².

Otsustamise maatriks

Ehitise tundlikkus	Tsoonid		
	I	II	III
1	JAH	JAH	JAH
2	EI	JAH	JAH
3	EI	EI	JAH
4	EI	EI	EI

Tabelist nähtub, et I-III ohuala tsooni on lubatud rajada 1. tundlikkusega hooneid/rajatisi ehk planeeringuga kavandatud suuskade hoiustamise/laenutamise hoonet ning hooldustehnika angaare. Plan. liuväli tundlikkusega 2 jääb BLEVE ohuala tsooni I, mis maatriksi järgi ei ole lubatud tegevus.

Eeltoodud algsündmuste ennetamiseks on Saare Gaas OÜ-s:

- ◆ Looduslike õnnetuste vältimiseks tuleb tagada:
 - Mahutite ümbruse niitmine, et naaberterritooriumidelt ei saaks võimalik tuli levida mahutiteni;
 - Piksekaitse olemasolu;
 - Mahutite ja seadmistiku maandamine ja potentsiaalide ühendamine;
 - Heitkaitseklappide olemasolu mahutitel ja torustikul, et kuuna ilma korral välistada mahutite või torustiku purunemist;
 - Kontrolliettevõttelt perioodiliste seadmete kontrolli tellimine.
- ◆ Protsessi üle kontrolli kaotamise vältimiseks tuleb tagada:
 - Asjasse puutuvatele töötajatele juurdepääs mahutitele;
 - Mahutite kuulkraanide korrashoid;
 - Balloonide ja mahutite täiteseadmete korrashoid;
 - Elektriseadmete korrashoid ja perioodiline kontroll;
 - Võimalus elektriseadmete ohutuks väljalülitamiseks vedelgaasi lekke korral.
- ◆ Tuleõnnetuse vältimiseks tuleb:
 - Tagada, et seadmeid kasutatakse ettenähtud viisil;
 - Tagada tulekustutite olemasolu ja perioodiline kontroll;
 - Hoida hapnikuballoonid vedelgaasiballoonidest eraldi laosektsioonides tuletõkkeseinaga eraldatult.
- ◆ Töötajate eksimuste vältimiseks tuleb:
 - Koostada juhendid;
 - Tuleb läbi viia koolitused ja praktilised õpetused.
- ◆ Kuritahtliku tegevuse vältimiseks tuleb:
 - Hoida väljaspool kontrollitud aega mahutite aed lukustatuna;
 - Tagada videovalve olemasolu ja tähistamine;
 - Tagada lepingulisele valvemeeskonnale perioodiliseks kontrolliks juurdepääs objektile.
- ◆ Tegutsemine õnnetuse korral:
 - Teavitada koheselt häirekeskust tel 112;
 - Eemaldu ohuallikast.

Täiendava abinõuna teostatakse käitises vedelgaasi laadimist töövälisel ajal, mil territooriumi värav on suletud.

Käesolev planeering annab allolevad soovitud planeeritavatele hoonetele/rajatistele Saare Gaas OÜ-st tulenevate riskide vähendamiseks:

- ◆ Lekke tuvastamise ja hoiatusüsteemide paigaldamine planeeritavatesse hoonetes, mis tagab, et leke tuvastatakse kiiresti ja hoones ning ohualas viibijad hoiatatakse võimaliku ohu eest;
- ◆ Ventilatsioonisüsteemid: hea ventilatsioonisüsteem aitab vältida gaasi kuhjumist hoones ja tagada ohutu keskkonna;
- ◆ Hädaolukorra plaanid ja evakatsiooniteed: iga hoone peaks omama selget hädaolukorra plaani, mis kirjeldab toimimisviisi gaasilekke korral, sh evakatsiooniteed ja -punktid;
- ◆ Tuleohutusmeetmed: oluline on tagada tuleohutusmeetmete (tulekahjuandurid, tulekustutid, tulekindlad materjalid) olemasolu ja toimivus;
- ◆ Töötajate ja tervisepargi külastajate informeerimine ohutsoonis olemisest, näiteks paigaldada tervisepargi põhjapoolsesse ossa infotahvlid, mis teavitavad ohualas viibimisest ning annavad tegutsemise suunised häiresignaali kuulmise korral;
- ◆ Hoonete püstitamisel on soovituslik kasutada raskesti süttivaid materjale.

Eeltoodud soovitudele lisaks on planeeringuga määratud nõue realiseerida vähemalt üks alltoodud leevendusmeede inimeste ohutuse tagamiseks ja nende tervise kaitsmiseks (leevendusmeede selgitatakse välja planeeringu realiseerimise käigus, kuid kohustus on üks allolevatest, või muu nimekirjas kajastamata jäänud inimese tervist kaitsev meede realiseerida):

- ◆ Saare Gaas OÜ territooriumile paigaldada helisignaali ja tuulelipp koos tervisepargi alale paigaldatava infotahvliga, mis teavitavad tervisepargis viibijaid gaasilekke korral. Tuulelipu järgi on võimalik saada infot gaasipilve levimise kiiruse ja liikumise suuna osas, infotahvil on võimalik kujutada teavet helisignaali käivitumise korral käitumiseks. ;
- ◆ Saare Gaas OÜ territooriumil asuvate gaasimahutite maa-alla paigaldamine;
- ◆ Kaevu tänava äärde plahvatuskindla seina rajamine;
- ◆ Kaevu tänava äärde kiviala rajamine koos tervisepargi alale paigaldatava infotahvliga, kus on viide, et inimesed asuvad Saare Gaas OÜ ohualas ning kirjeldus, millised helid teavitavad ohust ning kuhu poole ohu korral liikuda. Infotahvil olev info kooskõlastada eelnevalt Päästametiga.

Projekti staadiumis tuleb teha koostööd Päästametiga leevendusmeetme lahenduse osas. Leevendusmeede peab olema rajatud enne detailplaneeringu järgsete rajatiste ehitamist.

Saare Gaas OÜ-s ei ole seoses vedelgaasi käitlemisega toimunud õnnetusi, mis vajaksid arstiabi või päästemeeskonna sekkumist.

Riskianalüüsist nähtub, et ettevõtte rakendab mitmeid õnnetuse ennetamise abinõusid, mis viib õnnetuse toimumise tõenäosuse miinimumi. BLEVE oht on äärmiselt madala toimumise tõenäosusega ja inimestel on võimalik ka käesoleval hetkel ette nähtud planeeringu kehtestamisel turvaliselt evakueeruda ning ohust eemalduda või varjuda.

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Projekteerimisel tuleb ette näha plan. krundi pos 1 hoone sissepääsude ja rajatiste valgustus, hoonete lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Projekteerimisel tagada teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus, juurdepääsud ja liikumisteed kavandada konkreetselt ja selgelt eristuvateks, kergliiklustee eraldada sõidukite liikumisest.

5.6 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG JA KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga kavandatakse KeHJS § 6 lõike 2 punkt 19 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning planeeritaval kaitseobjektil. *Kaevu tn 18* katastriüksusele on registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi elupaik. Valdav osa uutest tervisepargi rajatistest on kavandatud planeeringuala põhjapoolsesse ossa, kuhu on juba praegu koondunud pargi kõige intensiivsema kasutusega ala. Samuti on kogu planeeringualast läände jääv ala ajalooline tiheda asustusega elamurajoon, lähedal asub ka kool. Eelpool tulenevast on kaitsealune liik eeldatavasti piirkonnas oleva inimtegevusega kohastunud, uusi rajatise ega tegevusi liigi teadaoleva pesapaiga lähedusse ega EELIS-ses piiritletud territooriumile kavandatud ei ole. Looduskaitseaduse § 55 lg 6¹ kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, samuti lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal. Sama seaduse § 52 lg 1 kohaselt tuleb ehitamisel tagada kaitsealuste liikide isenditele võimalikult ohutud elu- ja liikumisteed. Lähtuvalt eeltoodust ei tohi planeeritud rajatiste ja hoonete mürarikkaid ehitustöid teostada 1. märtsist kuni 31. juulini.

Lisaks on kinnistul ka II kaitsekategooria taimeliigi leiukoht. Looduskaitseadus § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastamiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet, kui peetakse kinni nõudest mitte teostada mürarikkaid ehitustöid 1. märtsist kuni 31. juulini.

Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda

marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid tegemist on ajutiste mõjudega ning viies ehitustöid läbi nõuetele vastavalt, on mõju väiksemahuline. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama keskkonnaministri 22.09.2004 määrusele nr 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jääkreostus

Pidades silmas katastriüksuse viimast teadaolevat kasutusotstarvet (tervisepark), on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas märkimisväärselt ei suurene. Soojussaastet võib tekitada uue kõvakattega parkla rajamine, mis võib suvel tekitada kuumasaari. Leevendusmeetmeks on olemasolev kõrghaljastus, mis pakub kuumaperioodil varju. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni-, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata. Käesolev detailplaneeringuala asub väljakujunenud tervisepargi alal, kuhu kavandatakse täiendavaid eesmärgikohaseid rajatiseid.

Kokkuvõtvalt ei ületa olemasolevale tervisepargi alale täiendavate rajatiste ja hoonete kavandamine tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Kokkuvõtlikud keskkonningimused:

- ◆ Planeeringuala sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine omal krundil;
- ◆ Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks ei tohi mürarikkaid ehitustöid teostada ajal 1. märtsist kuni 31. juulini ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeava vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusprojektis tagada müra normtasemed vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele ning sotsiaalministri poolt 17.05.2002 vastu võetud määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ piirväärtustele. Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise

meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kuna planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähenemisektoris, tuleb hoone projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müra leevendavaid lahendusi. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

5.7 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgmiste servituutide ja kaitsevööndite seadmiseks:

Krundi pos nr	Planeeritav servituut/ kaitsevöönd	Kelle kasuks	Servituudi/ kaitsevööndi pindala
Krunt pos 1	Kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m plan. sidekanalisatsioonile	-	113 m ²
Krunt pos 1	Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. veetorule	-	188 m ²
Krunt pos 1	Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. kanalisatsioonitorule	-	160 m ²
Krunt pos 1	Servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsiooni survetorule koridoris laiussega 4 m	Võrguvaldaja kasuks	34 m ²
Krunt pos 1	Plan. reoveepumpla kuja R= 10 m	Võrguvaldaja kasuks	314 m ²
Krunt pos 2	Kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m plan. sidekanalisatsioonile	-	68 m ²
Krunt pos 2	Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. kanalisatsioonitorule	-	134 m ²
Krunt pos 2	Servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsiooni survetorule koridoris laiussega 4 m	Võrguvaldaja kasuks	135 m ²
Krunt pos 2	Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. veetorule	-	136 m ²
Kaevu tänav L3 (34901:014:0424)	Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m	Võrguvaldaja kasuks	393 m ²
Kaevu tänav L3 (34901:014:0424)	Servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m	Võrguvaldaja kasuks	781 m ²
Kaevu tänav L3 (34901:014:0424)	Servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laiussega 4 m	Võrguvaldaja kasuks	762 m ²
Kaevu tänav L4 (34901:014:0417)	Servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m	Võrguvaldaja kasuks	25 m ²
Kaevu tänav L4 (34901:014:0417)	Servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laiussega 4 m	Võrguvaldaja kasuks	25 m ²
Kaevu tänav L4 (34901:014:0417)	Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m	Võrguvaldaja kasuks	12 m ²

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Liiklus jaguneb tee nr 3490150 *Kaevu tänav* (*Kaevu tänav L3*, 34901:014:0424) ning *Pilve tänav* (34901:014:0445) vahel. Planeeringuga on ala lõunaossa kavandatud 15-kohaline parkla, mis ei mõjuta tänavate läbilaskevõimet ega halvenda tänavakatet.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimine avaldab mõningast mõju olemasolevale looduskeskkonnale, kuna parkla, teede, hoonete ja rajatiste rajamisega väheneb olemasolev roheala ning likvideerimisele võivad minna üksikud olemasolevad puud. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal, kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning planeeritava kaitseobjektil. *Kaevu tn 18* katastriüksusele on registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi elupaik. Valdav osa uutest tervisepargi rajatistest on aga kavandatud planeeringuala põhjapoolsesse ossa, kuhu on juba praegu koondunud pargi kõige intensiivsema kasutusega ala. Samuti on kogu planeeringualast läände jääv ala ajalooline tiheda asustusega elamurajoon, lähedal asub ka kool. Eelpool tulenevast on kaitsealune liik eeldatavasti piirkonnas oleva inimtegevusega kohastunud, uusi rajatise ega tegevusi liigi teadaoleva pesapaiga lähedusse ega EELIS-ses piiritletud territooriumile kavandatud ei ole. Seega ei ole planeeritava näol tegemist olulise keskkonnamõjuga.

6.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkiinnistu omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkiinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeritava krundi pos 1 omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete ja rajatiste asukoht, juurdepääsutee, parkimisala ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub plan. krundi pos 1 omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega. Projekti staadiumis tuleb teha koostööd Päästeametiga leevendusmeetme lahenduse ja rajamise osas. Leevendusmeede peab olema rajatud enne detailplaneeringu järgsete rajatiste ehitamist.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 1) ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni plan. krundi liitumispunktini, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaabel kuni plan. krundi liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjehooned rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohtad, manööverduksala);
- 2) ehituslubade taotlemine/ ehitusteatisete esitamine ühiste tehnorajatiste rajamiseks;
- 3) vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;

- 4) hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine;
- 5) ehitusloa väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt;
- 6) tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised peavad olema väljaehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 7) hiljemalt hoonete kasutusloa taotlemise/ kasutusteatise esitamist on vajalik muuta maakasutuse sihtotstarve;
- 8) hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt.

7. KRUNDI POS 1 EHTUSÕIGUS

Krundi planeeritud suurus	314 902 m ²
Katastriüksuse lubatud sihtotstarbed	Ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa (Üh 10% ja Üm 90%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	11
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 korrust
Hoonete suurim kõrgus maapinnast	9 m

Servituudi vajadusega alad plan. kanalisatsiooni survetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 Kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m plan. sidekanalisatsioonile;
 Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. veetorule;
 Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. kanalisatsioonitorule;
 Plan. reoveepumpla kuja R= 10 m.

KRUNDI POS 2 EHTUSÕIGUS

Krundi planeeritud suurus	2198 m ²
Katastriüksuse lubatud sihtotstarbed	Ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatav maa ja transpordimaa (Üh 5%, Üm 30% ja L 65%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	100 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus	1 korrust
Hoonete suurim kõrgus maapinnast	6 m

Servituudi vajadusega alad plan. kanalisatsiooni survetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 Kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m plan. sidekanalisatsioonile;
 Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. veetorule;
 Kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m plan. kanalisatsioonitorule.

C- LISAD

D- JOONISED

E- KOOSKÖLASTUSED

Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Kuressaare Veevärk OÜ (Arthur Pärn)	23.09.2024	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
2.	Telia Eesti AS (Bruno Jantra)	Nr 39178620 26.09.2024	<p>Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.7.
3.	Keskkonnaamet (Helen Manguse)	Nr 6-2/24/7265-5 09.10.2024	Kuna käesoleval juhul ei ole kooskõlastuse küsimise aluseks ükski eelnimetatud asjaolu, ei ole nendel kinnistutel planeeringu kehtestamiseks vajalik Keskkonnaameti nõusolek (looduskaitseadus § 14 lg 1 p 5) ning Keskkonnaamet loobub õiguslike aluste puudumisel Tervisepargi detailplaneeringu kooskõlastamisest. Keskkonnaamet tutvus detailplaneeringu lahendusega ja veendus, et Keskkonnaameti 24.04.2024 kirjas nr 6-2/24/7265-2 välja toodud märkustega on arvestatud.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 5.4.2.

			<p>Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 5.4.2. on teave kahe olemasoleva kaevu kohta. Puurkaev PRK0061072 on rajatud tootmisvee saamiseks ja puurkaev PRK0008663 on rajatud olmevee saamiseks. Mõlemad kaevud on kavandatud säilitada. Palume täpsustada seletuskirjas puurkaevust PRK0061072 võetava vee kasutusala ning seejuures märkida mõlemast kaevust võetav vee kogus ööpäevas, kvartalis ja aastas.</p> <p>Keskkonnaamet täpsustab, et veeseaduse § 187 p 2 alusel on veeluba kohustuslik, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.</p>		
4.	Transpordiamet (Marek Lind)	Nr 7.2-2/24/5987-5 15.10.2024	<p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.3.
5.	Päästeamet (Margo Kubjas)	Nr 7.2-3.4/911-1 27.02.2025	<p>Päästeamet kooskõlastab PlanS 133 lg 1 alusel Think Terra OÜ poolt koostatud töö nr 1-06/2024 versioon 13.02.2025 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Kaevu tn 18 ja 20 maa-ala detailplaneeringu tuleohutuse osa. Infotahvilil olev info kooskõlastada eelnevalt Päästeametiga.</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 5.4.9.