

Tellija: SAAREMAA VALLAVALITSUS
Algataja: SAAREMAA VALLAVOLIKOGU
Huvitatud isik: KLOTOID OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevustead:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	18
	joonised	4

Versiooni kuupäev 13.09.2019

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Kruntide ehitusõigus
- 3.3 Juurdepääs ja parkimine
- 3.4 Piirded
- 3.5 Haljastus
- 3.6 Vertikaalplaneering

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4

LISAD

SAAREMAA VALLAS KURESSAARE LINNAS KALEVI TN 34 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

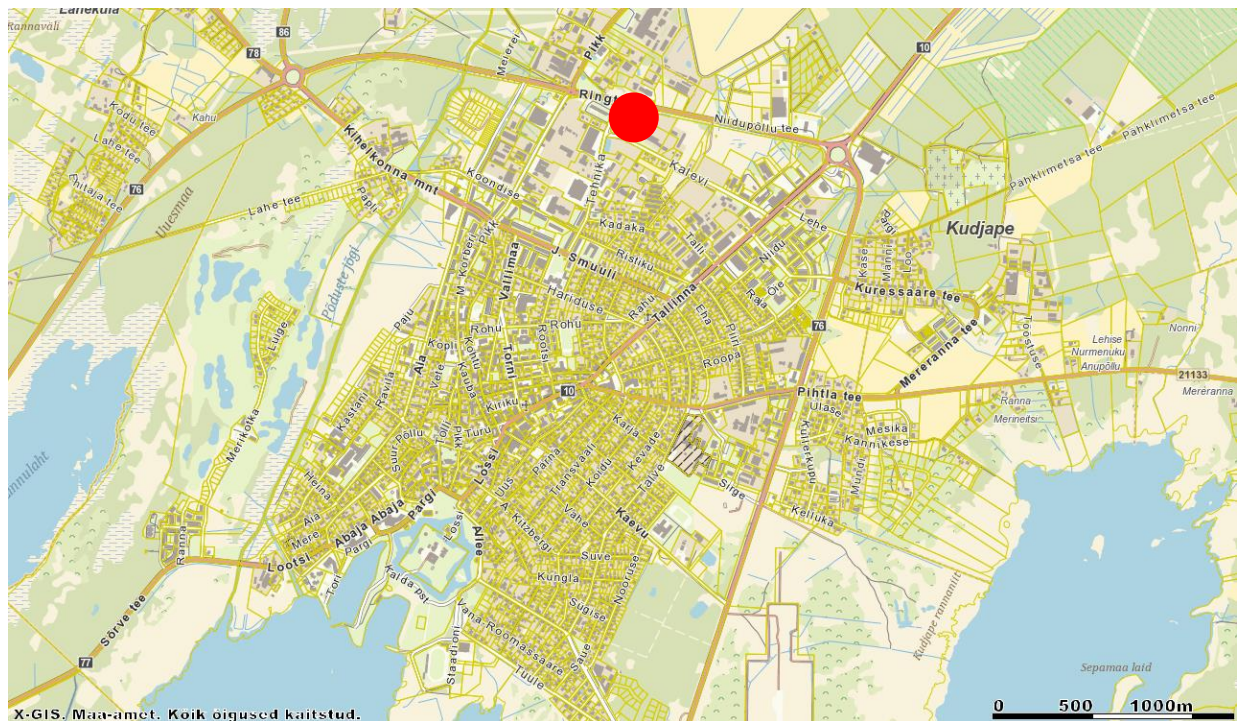
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Kavandatav planeeringu ala asub Kuressaare linnas, Kuressaare ringtee, Tehnika tänava ja Kalevi tänava vahelisel alal. Planeeritavaks kinnistuks on Kalevi tn 34.

Planeeritava krundi suurus on 8249 m².

Planeeringu ala asukoht



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 22.08.2018 korraldusele nr 2-3/950 on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe osaline muutmine, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude ja -trasside asukoha määramine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	projektijuht ning teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik
Pille Hein	planeerija
Terje Truuma	arhitekt
Ivo Väli	veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sõmmer	side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 22.08.2018 korraldus nr 2-3/950 detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmise kohta
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 22.08.2018 korraldusele nr 2-3/950 Kalevi tn 34 detailplaneeringu planeeringuala skeem
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 22.08.2018 korraldusele nr 2-3/950 Kalevi tn 34 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Saaremaa Vallavalitsuse 30.10.2018 korraldus nr 2-3/1344 Saaremaa Vallavalitsuse 22.08.2018 korralduse nr 2-3/950 "Kuressaare linnas Kalevi tn 34 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" muutmine
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvõõndi ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 74-18-G, september 2018)
- Elektrilevi OÜ poolt 08.10.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 317413
- AS Kuressaare Veevärk poolt 16.10.2018 väljastatud liitumistingimused nr 2584 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.
- Telia Eesti AS poolt 12.10.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 31007901.
- Kuressaare Soojus AS poolt 09.10.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 35/2018 soojusvarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaga piirneb kolmest küljest tänavamaaga, põhjast 76 Kuressaare ringteega, läänest Tehnika tänavaga ja lõunast Kalevi tänavaga.

Ümbruskaudne hoonestus on valdavalt tootmis- ja laohooned va Tehnika tänava ääres asuv endine Saare KEK-i kontorihoone, mis planeeringu koostamise ajal on kasutusel ärihoonena.

Planeeritav katastriüksus on võsastunud ja korrastamata. Krunt on hoonestamata.

Olulist kõrghaljastust krundil ei esine.

Olemasolevad mahasõidud maa-alale puuduvad.

Planeeritavaid krunte läbivad kõrge- ja madalpinge maakaablid.

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud ühisplaneering) kohaselt ettevõtlusalal alal. Ettevõtlusalal all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 27.03.2019	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriora
Kalevi tn 34	Osaühing Klotoid (registrikood 10207096)	8249 m ²	Tootmismaa 100%	34901:003:0235	2692134

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Saaremaa vald	Planeeringualal on 76 Kuressaare ringtee kaitsevöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänavade kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa vald	Planeeringualal on Tehnika ja Kalevi tänavade kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektrikaablid

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare ringtee ja Tehnika tänava ristumise kohas. Planeeritavat ala ümbritsevad enam jaolt tööstushooned va. planeeringualast läänepoole jääv endine Saare KEK-i kontorihoone. Nimetatud hoone on muinsuskaitse all, reg, nr. 27291, muinsuskaitse alusele hoonele on määratud muinsuskaitse kaitsevöönd, mis hõlmab ainult Ringtee 15 kinnistut. Esimene vaade ida poolt, Ringteel sõitvale autole, Ringtee 15 asuvale hoonele avaneb Ringtee 4 ja Ringtee 6 mahasõidu juures, ca 300 m enne Tehnika ristmikki. Nimetatud hoone vaadeldavust Ringteelt takistavad olemasolev Ringtee äärne kõrghaljastus, puude kasvades väheneb vaadeldavus veelgi. Uue hoone rajamine planeeringuga kavandatud asukohta Ringtee 15 hoone vaadet Ringteelt ei halvenda, kuna olemasolevad puud kasvavad kõrgemaks kui Tehnika tn 20 krundile planeeritud hoone. Võttes arvesse Ringtee kõrghaljastust on kavandatud ka Tehnika tänava äärde kõrghaljastus.

Ülejäänud ümbruskaudne hoonestus on osaliselt väljakujunenud nõukogude perioodil ja osaliselt iseseisvuse ajal. Hooned on valdavalt tüüpilised arhitektuurselt väheväärtuslikud tööstushooned. Planeeringuala läheduses on enamus hooned lamekatusega tootmis- ja ärihooned. Fassaaditoonides domineerib valge ja hall.

Kehtiva ühisplaneeringu kohaselt on planeeringuala ettevõtlusalal alal. Vastavalt kehtivale üldplaneeringuga on planeeritavale alale kavandatud üldplaneeringuga kooskõlas olevaid tegevusi ja ehitisi.

Hoonete paigutus Ringtee ääres on astmeline ja nurgaga Ringtee suhtes. Analoogselt on paigutatud ka planeeritud hoonestus. Planeeritud hoonete kõrguses ja mahud ei ületa piirkonnas olevate hoonete kõrguseid ja mahte ning on kooskõlas käesoleva planeeringu lähteseisukohtades määratuga.

Kalevi tn 34 kinnistu on käesoleva planeeringu järgi jagatud kaheks krundiks. Kinnistu jagamise vajaduse tingib kruntide kasutamise erinevatest funktsioonidest ja vajadusest tulevikus seada kruntidele hoonestusõigusi või neid võõrandada. Liikluse ja suuregabariidilise tehnika paremaks toimimiseks on jäetud mõlemale krundile ühiselt kasutatav liiklusruum.

Planeeritud kruntide suurused ja täisehituse protsendid on analoogsed naabruses asuvate Kalevi tn 32, Kalevi tn 32a, Ringtee 11 jt kruntidega.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest tänavate, seega juurdepääs planeeringualale on hea. Kergliiklejate jõudmiseks planeeringualale on kavandatud kergliiklustee ja jalgrattahoidla. Katendite kombineerimine võimaldab markeerida erinevaid liiklusruume (manööverdusalad, parklaalad, jalakäijatealad)

Tootmisalade eraldamiseks Tehnika tänavast ja läänepoole jäävatest kruntidest on kavandatud Tehnika tänava äärde kõrghaljastusriba.

Ala tehnovõrkudega varustuse tase on hea.

Kalevi tn 34 on hetkel korrastamata ja jätab mahajäätuse mulje. Planeeringu elluviimisega kaasneb ala korrastatus, mis on positiivne mõju kogu piirkonnale. Samuti kaasnevad eeldatavalt positiivsed majanduslikud mõjud piirkonnale. Samuti pakub detailplaneeringuga kavandatu elluviimine tööhõivet eeldatavalt kohalikule ettevõtlusele

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Kalevi tn 34 krundile soovitakse jagada kaheks krundiks, milledest ühele on kavandatud kaks hoonet ja teisele 1 hoone. Hoonete kasutusotstarveteks on kavandatud büroohoone, laohoone, autoremondi töökoda. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud äri- ja tootmismaa.

3.1 Krundijaotus

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Tehnika tn 20	4583 m ²	Büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa, logistikakeskuse maa
Kalevi tn 34	3664 m ²	Büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa, logistikakeskuse maa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusalad ning hoonete ja parkimise üks võimalikest lahendustest. Tehnika tn büroohoone paigutusel on lähtutud Ringtee 5 ja Ringtee 11 olemasolevate hoonete asetusest Ringtee suhtes. Tehnika 20 planeeritav büroohoone on paigutatud lähtudes nn astmelisusest nende kahe hoone vahele. Ülejäänud planeeritavate hoonete asukohad on tingitud hoonete kasutusfunktsioonist ja sellest lähtuvast logistika vajadusest.

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile plaanitud hooneid. Lisaks on lubatud mõlemale krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga abihoone.

Tehnika tn 20 krundile planeeritud hooned võib ehitada kokku või eraldi hoonetena.

3.1.1 Tehnika tn 20

Aadress (aadressi ettepanek)	Tehnika tn 20
Planeeritud krundi pindala	4583 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ettevõtlusala
Krundi kasutamise sihtotstarbed,	Büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa, logistikakeskuse maa
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa, Tootmismaa Katastriüksuse sihtotstarvete osakaal täpsustub vastavalt hoonete kasutamise otstarbele.
Suurim lubatud ehitisalune pind	1650 m ²
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2

Lubatud max suletud brutopind (m ²)	3300 m ²
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	6,3 m / 6,8 m
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	büroohoone mitte kõrgem kui Ringtee 15 asuv hoone, teised hooned 11 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Maks. kõrgus 1,5 m, keevispaneel
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti kokku 30
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukSED, aknad jms)	hoone korruselisus: 2 Harjajoon: paralleelne või risti Tehnika tänavaga Katusekalle 0-15 ° Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja pikaajalisi materjale. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
Kuni 20 m ² väikeehitised	1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesisiselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

3.1.2 Kalevi tn 34

Aadress (aadressi ettepanek)	Kalevi tn 34
Planeeritud krundi pindala	3664 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ettevõtlusala
Krundi kasutamise sihtotstarbed,	Büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa, logistikakeskuse maa
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa, Tootmismaa Katastriüksuse sihtotstarvete osakaal täpsustub vastavalt hoonete kasutamise otstarbele.
Suurim lubatud ehitisalune pind	1300 m ²
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1
Lubatud max suletud brutopind (m ²)	2600 m ²
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	6,0 m / 6,40 m

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	11 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Maks. kõrgus 1,5 m keevispaneel
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti kokku 11
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, uksed, aknad jms)	hoone korruselisus: 2 Harjajoon: paralleelne või risti Tehnika tänavaga Katusekalle 0-15 ° Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja pikaajalisi materjale. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
Kuni 20 m ² väikeehitised	1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesisiselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

3.2 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsuks kruntidele on kavandatud 3 ühist juurdepääsu - Tehnika tänavalt kaks mahasõitu ja Kalevi tänavalt üks mahasõit. Tehnika tänava põhjapoolne mahasõit on vajalik Tehnika tn 20 krundile planeeritava autoremonditöökoja sissesõiduks remonditöökotta suuregabariidilisele tehnikale.

Lõunapoolne Tehnika tänava mahasõit ja Kalevi tänava mahasõit on vajalikud Kalevi tn 34 krundi suuregabariidilise tehnika paremaks manööverdamiseks alale sisse- ja väljasõidul. Kuna kavandatud hoonestus on plaanitud eraldi kruntidel eraldi toimivate ettevõtetenä, siis on vajalikud mõlemale hoonele ka eraldi sisse- ja väljasõidud.

Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on võetud tööstusettevõtte ja ladu ning asukohaks väikeelamute ala. Väikeelamute ala kasutatakse ka laialdase tootmismaa puhul, kui see asub linna äärealal. Maksimaalse ehitusalase pinna puhul on normatiivne parkimiskohtade arv kogu planeeringuala kohta 34 sõiduauto kohta. Planeeringuga on kavandatud 41 sõiduauto kohta.

Krundisisesed teed on planeeritud asfaltiga. Parkimiskohad on planeeritud rajada tänavakatte kiviga.

Büroohoone lähedusse on kavandatud jalgrattaparkla. Jalgrataste kohtade arvu planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.3. Maksimaalse arvutusliku töötajate arvu 50 inimese puhul on jalgrataste parkimismäär 6 kohta. Kavandatud jalgratta parkla asukohta on võimalik paigutada kuni 10 jalgratta kohta Sama standardi p 9.2.8 järgi peab jalgratta parkla pikaajalisel parkimisel II kuni V klassi linnades paiknema kuni 30 m kaugusel sõidu sihtpunktist. Jalgrattaparkla projekteerida varikatusega. Täpne jalgrattaparkla asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

3.3 Piirded

Tehnika tn 20 ja Kalevi tn 34 kruntide sisesed manööverdusalad ja mahasõidud on mõeldud ühiseks kasutamiseks, seega ei ole lubatud piirdeid rajada nii, et piirded hakkavad takistama ühise manööverdusruumi ja ühiste mahasõitude kasutamist

Ülejäänud osas kruntide piiri äärde on kavandatud rajada põhimaterjalina keevispaneelidest piirdeid kõrgusega kuni 1,5 m. Piirded liigenda ja ilmetada erinevate materjalide fragmentidega või erineva paneelitüübiga või ronitaimedega.

3.4 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud rohelise värviga.

Kõrghaljastuses on planeeritud kasutada Ringtee poolses küljes pärnasid ning Tehnika ja Kalevi tänava poolses osas, analoogselt Ringtee 15 krundiga, dekoratiivviljapuid.

Tehnika tänavaga piirneva planeeringuala lõunapoolses osas jääb kavandatud tänaväärne haljasala osaliselt planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurga alale. Kuna nähtavuskolmnurgas ei tohi olla nähtavust takistavaid objekte, siis peab haljastuse projekteerimisel arvestama, et nimetatud alale tohib istutada kas väiksema võraga nn linnapuud või siis põõsshaljastuse (näiteks Jaapani enelas, kikerpuu), mis ei ulatu nähtavuskolmnurga alasse.

Planeeritud haljasalade osakaal krundi pindalast on Tehnika tn 20 krundil 14% ja Kalevi tn 34 krundil 15%.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

3.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritavate kruntide maapinna kalle projekteerida jälgides üldist kirde-edela suunalist maapinnakallet. Madalaim punkt Tehnika – Kalevi tänava ristmikul, sellest piirkonnas asuvad ka sademevee liitumiskaevud. Sademeveed koguda restkaevudega kokku ja juhtida sademeveekanalisatsiooni.

Hoone sidumiskõrgus on orienteeruvalt 6,5 - 7,2 m. Sokli kõrgus on büroohoonele 40-50 cm ja töökojal ca 10-20 cm.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 16.10.2018 väljastanud liitumistingimused nr 2584 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumine veevärgiga on planeeritud Tehnika tänava veetorustikult, lisaks on võimalik rajada liitumine Kalevi tänava veetorustikult. Täpne liitumispunkti asukoht

ühisveevärgiga tuleb määrata projekteerimistööde käigus. Veetorude sügavused ei ole teada ja tuleb välja selgitada kaevetööde käigus.

Peatorustikult teha sobivas kohas sadulühendus kinnistu tarnetoru ühendamiseks. Kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele avaliku maa poole paigaldada maakraan spindlipikenduse ja kapega, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid. Kinnistu veesisend määrata ära projektis.

Kruntide piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme. Veemõõdusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemõõdukaevus allpool külmumisiipi. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti projekteerida vastavalt arvutuslikele vooluhulkadele.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.2 Kanalisatsioon:

AS Kuressaare Veevärk on 16.10.2018 väljastanud liitumistingimused nr 2584 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga tuleb ära määrata projekteerimistööde käigus. Liitumiseks saab kasutada joonisel märgitud kanalisatsiooni kontrollkaevusid K3616, K3617, K521.

Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanalisatsioonitorudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN.

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

Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevoolsele torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole, sirgetel torulõikudel vähemalt 35 m vahedega.

Kinnistul peab olema tagatud reovee paisutuskõrgusest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse üleujutuste eest.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

AS Kuressaare Veevärk on 16.10.2018 väljastanud liitumistingimused nr 2584 ühisveevärgi ja –kanaliseerimisega liitumiseks.

Katuse ja teede sademeveed on suunatud ühissademeveekanaliseerimise kontrollkaevu SK3940 või SK135. Liitumiskaevu valik tuleb teha projekteerimistööde käigus.

Sademevete põhimõtteline lahendus antud Tehnovõrkude joonisel. Joonisel on markeeritud sademeveetorude orienteeruvad asukohad. Täpne lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.

Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹⁴“.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 08.10.2018 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 317413.

Kruntide liitumiskilbid on planeeritud Kalevi alajaama fiidri F2 jaotuskilbi JK Kalevi kõrvale.

Liitumiskilbi ja kaablite asukohad joonisel on tinglikud. Projekteerimise käigus anda liitumiskilbi täpne asukoht, oluline on tagada kilbile juurdepääs. Planeeritud kaablite asukohta võib projekteerimise käigus muuta.

4.5 Soojavarustus

AS Kuressaare Soojus on 09.10.2018 väljastanud tehnilised tingimused nr. 35/2018 soojavarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga AS Kuressaare Soojuse planeeritav soojustorustik Tehnika tn 9 kinnistul.

Torustik planeeritavatele kruntidele algab Tehnika 9 tootmishoone tagant kulgedes piki tootmishoonet. Järgnevalt on planeeritud torustiku kulgemine piki Kalevi tn 42 piiri serva, kus hetkel paikneb AS Kuressaare Soojuse maapealne tööst väljasolev soojustorustik. Jõudes Ringtee 15 kinnistule toimub suunamuutus Tehnika tänava poole ja läbides teemaa jõutakse Kalevi tn 34 ja tehnika tn 20 krundile.

Hoonetele projekteerida torustikud ühenduspunktist lühimat teed mööda hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlme ruum projekteerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Projekteerimisel näha ette võimalik ühendustorustik naaberkinnistule. Soojustorustike täpne asukoht selgub edasise projekteerimise käigus.

Tagada tuleb AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistul AS Kuressaare Soojus kasuks.

Alternatiivse kütelahendusena on planeeritud gaasiühendus JetGas OÜ kuuluvalt Tehnika tänava ääres paiknevalt gaasitorustikult.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.6 Side

Telia Eesti AS poolt 12.10.2018 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 31007901.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Kuressaare ringteel paiknevast sidekaevust SMU572.

Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Projekteerimise käigus näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Joonisel näidatud sidekanalisatsioonitoru paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik¹, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Tehnika tn 9	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetoru	2 m mõlemal pool kaugküttetoru
Kalevi tn 42	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetoru	2 m mõlemal pool kaugküttetoru
Ringtee 15	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetoru	2 m mõlemal pool kaugküttetoru
Tehnika tänav L1	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetoru	2 m mõlemal pool kaugküttetoru
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru

	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Kalevi tänav	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatise välisservast
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
Ringtee L1	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	2 m mõlemal pool siderajatist
Kalevi tn 34	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugküttetoru	2 m mõlemal pool kaugküttetoru
	Sademeveetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool kaugküttetoru
	Tehnika tn 20	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsud üle Kalevi tn 34 krundi	Tee laius ca 6 m, täpne asukoht ja servituudi ruumiline ulatus selgub peale ehitusprojekti koostamist
Tehnika tn 20	Kalevi tn 34	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsud üle Tehnika tn 20 krundi	Tee laius ca 6 m, täpne asukoht ja servituudi ruumiline ulatus selgub peale ehitusprojekti koostamist

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et kKäesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhthimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Tulenevalt KeHJS § 6 lõike 23 puudub vajadus koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. 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. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik..

Keskkonnakaitselised tingimused:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Hoonete küte on planeeritud kaugkütte baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega olemasolevasse sademeveetorustikku. Projekteerimise käigus hinnata õlipüüdurite vajadust. Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 09.04.2018 määrus nr 13) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on markeeritud prügmaja orienteeruv asukoht. Projekteerimise staadiumis on lubatud prügmaja asukohta muuta või lahendada hoone siseselt.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud büroohoone kuulub V kasutusviisiga hoonete klassi ja autoremondi- ja teenindushoone VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m. Uusi ehitisi tuleb tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

V kasutusviisiga hoonete väliskustutusvee normvooluhulk tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga 800 - 1600 m² on 15 l/s 3 tunni jooksul.

VI kasutusviisiga ja 1. tuleohutusklassiga hoonete väliskustutusvee normvooluhulk tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga 12000 m² on 10 l/s 2 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tehnika ja Kalevi tänavate ristmikul Kalevi 34 poolsel küljel, teine lähim veevõtukoht tuletõrjeteik asub Ringtee 15 kinnistul. Joonisele on kantud veevõtukohtade raadiused 100 m (EVS 812-6 p 6.3.12). Planeeritava hoone idapoolne nurk jääb nimetatud kujast väljapoole, samas jääb hoone põhjapoolne sissepääs hoone keskele ja seega veevõtukohtade kujasse sisse. Kuna ühisveevärgitorustikud ei ulatu Tehnika ja Kalevi tänava ristmikust kaugemale ja kruntide liitumistrassidele ei saa täiendavaid hüdrante rajada, siis ei ole käesoleva planeeringuga uusi hüdrante planeeritud.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide moodustamiseks ja sihtotstarbe määramiseks ning planeeritud ehitiste rajamiseks.
- Ehitusõigusega kavandatud hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, tehnosüsteemide, teede ja parkimise lahendus.
- Ehitiste püstitamine ja kasutuslubade taotlemine.

Kruntide ehitusõigus sh teede, haljastuse ja tehnovõrkude rajamine realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud, ristmikud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.

8 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

8.1.1 Tehnika tn 20

Aadress (aadressi ettepanek)	Tehnika tn 20
Planeeritud krundi pindala	4583 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ettevõtlusala
Krundi kasutamise sihtotstarbed,	Büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa, logistikakeskuse maa
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa, Tootmismaa Katastriüksuse sihtotstarvete osakaal täpsustub vastavalt hoonete kasutamise otstarbele.
Suurim lubatud ehitisalune pind	1650 m ²
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2
Lubatud max suletud brutopind (m ²)	3300 m ²
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	6,3 m / 6,8 m
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	büroohoone mitte kõrgem kui Ringtee 15 asuv hoone, teised hooned 11 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Maks. kõrgus 1,5 m, keevispaneel
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti kokku 30
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukSED, aknad jms)	hoone korruselisus: 2 Harjajoon: paralleelne või risti Tehnika tänavaga Katusekalle 0-15 ° Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja pikaajalisi materjale. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
Kuni 20 m ² väikeehitised	1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesiseselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

8.1.2 Kalevi tn 34

Aadress (aadressi ettepanek)	Kalevi tn 34
Planeeritud krundi pindala	3664 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ettevõtlusala
Krundi kasutamise sihtotstarbed,	Büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa, logistikakeskuse maa
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa, Tootmismaa Katastriüksuse sihtotstarvete osakaal täpsustub vastavalt hoonete kasutamise otstarbele.
Suurim lubatud ehitisalune pind	1300 m ²
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1
Lubatud max suletud brutopind (m ²)	2600 m ²
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	6,0 m / 6,40 m
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	11 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Maks. kõrgus 1,5 m keevispaneel
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti kokku 11
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, uksed, aknad jms)	hoone korruselisus: 2 Harjajoon: paralleelne või risti Tehnika tänavaga Katusekalle 0-15 ° Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja pikaajalisi materjale. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
Kuni 20 m ² väikeehitised	1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesisiselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.