

Algataja: SAAREMAA VALLAVALITSUS
Planeeringu korraldaja: SAAREMAA VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: OÜ GRACILE PROJEKT

Planeeringu koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

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

KURESSAARE LINN
KIHELKONNA MNT 8 JA 8d DETAILPLANEERING
Töö nr 400920

MTR majandustegevusteed:
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 (kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18
joonised 4

SISUKORD

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

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 Vastavus teistele strateegilistele planeeringutele
 - 1.6 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 Krundi 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	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 4

LISAD

SAAREMAA VALLAS KURESSAARE LINNAS KIHELKONNA MNT 8 JA 8d 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, Kihelkonna poolse sissesõidutänava Kihelkonna mnt ääres. Planeeritavateks katastriüksusteks on Kihelkonna mnt 8 ja Kihelkonna mnt 8d. Planeeritavate kruntide pindalad on vastavalt 6442 m² ja 1785 m², planeeringuala suurus ca 1 ha.

Joonis 1 Planeeringu ala asukoht



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneering algatati 20.10.2020 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1803. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste liitmine ja sihtotstarvete määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning juurdepääsude määramine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 20.10.2020 korraldus nr 2-3/1803 Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneeringu planeeringuala skeem;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 20.10.2020 korraldusele nr 2-3/1803 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1;
- Kihelkonna mnt 8a detailplaneering, kehtestatud 22.03.2001;
- Saare maakonnaplaneering;
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 62-20-G, august 2020);
- Elektrilevi OÜ 29.04.2021 tehnilised tingimused nr 377020;
- AS Kuressaare Veevärk 23.04.2021 liitumistingimused nr 2584 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks;
- Telia Eesti AS 11.05.2021 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35156452;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu piirneb edelast Kihelkonna maanteega, põhjast ja kirdest tootmisaladega, idast ja Põduste jõeäärse rohealaga.

Kihelkonna mnt 8 kinnistul asub ehisregistri andmetel tööstushoone ehitisealuse pindalaga 2354 m² ja valvemaja ehitisealuse pindalaga 130 m².

Kihelkonna mnt 8d kinnistul asub ehisregistri andmetel üks kontorihoone ehitisealuse pinnaga 84 m². Lisaks on 2 hoonet, mis on ehisregistris kajastamata.

Hooned on mahajäetud ja amortiseerunud.

Planeeritavad krundid on hooldamata ja rohtu kasvanud. Kruntide siseselt kasvavad üksikud puud ja põõsad, väljaspool kinnistu piiri Kihelkonna maantee ääres on neli kaske.

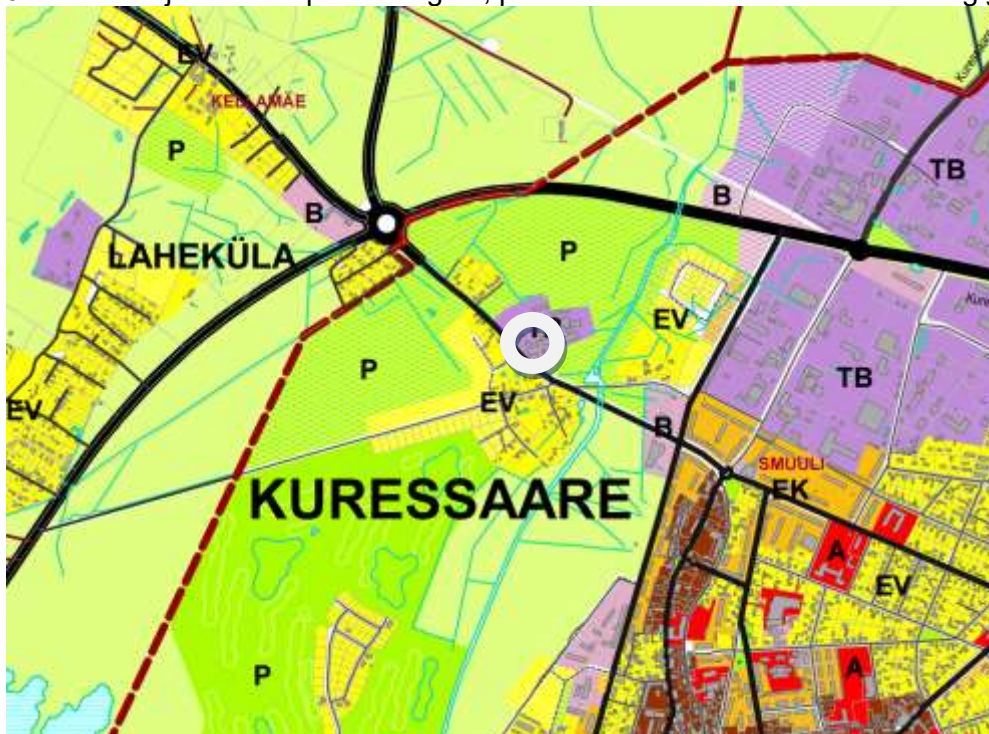
Maa-ameti kaardirakenduse järgi paikneb Kihelkonna mnt 8 puurkaev PRK0014238 sanitaarkaitsekujaga 50 m. Olemasolev hoonestus paikneb osaliselt puurkaevu sanitaarkaitsekujas.

Olemasolevad juurdepääs Kihelkonna maanteelt.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeeringutele

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuar 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi ühisplaneering) asub planeeringuala ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 mõistetakse ettevõtlusala all keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa. Tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte ühisplaneeringust, planeeritav ala tähistatud heleda ringiga.



Planeeringuala naabruses kehtib Kihelkonna mnt 8a detailplaneering (kehtestatud 22.03.2001). Käesolev planeering ei sea takistusi Kihelkonna mnt 8a detailplaneeringu elluviimisele.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 10.05.2021	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kihelkonna mnt 8	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	6442 m ²	Ärimaa 100%	34901:002:0008	287934
Kihelkonna mnt 8d	Osaühing Gracile Projekt (registrikood 10679530)	1785 m ²	Ärimaa 100%	34901:002:0009	1548434

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	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal on Kihelkonna mnt 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 elektri kaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektri kaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	AS Telia Eesti	Planeeringualal asub sidekaabel

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool veetoru	Veetorustiku valdaja	Planeeringualal paiknev veetorustik
Veeseadus	50 m	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub puurkaev ja selle sanitaarkaitseala 50 m

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna servas Kihelkonna maantee ääres, endise piima- ja lihatööstuse maa-alal. Kontaktvööndiks on arvestatud ca 400 m planeeritava ala välispiirist mõõdetuna.

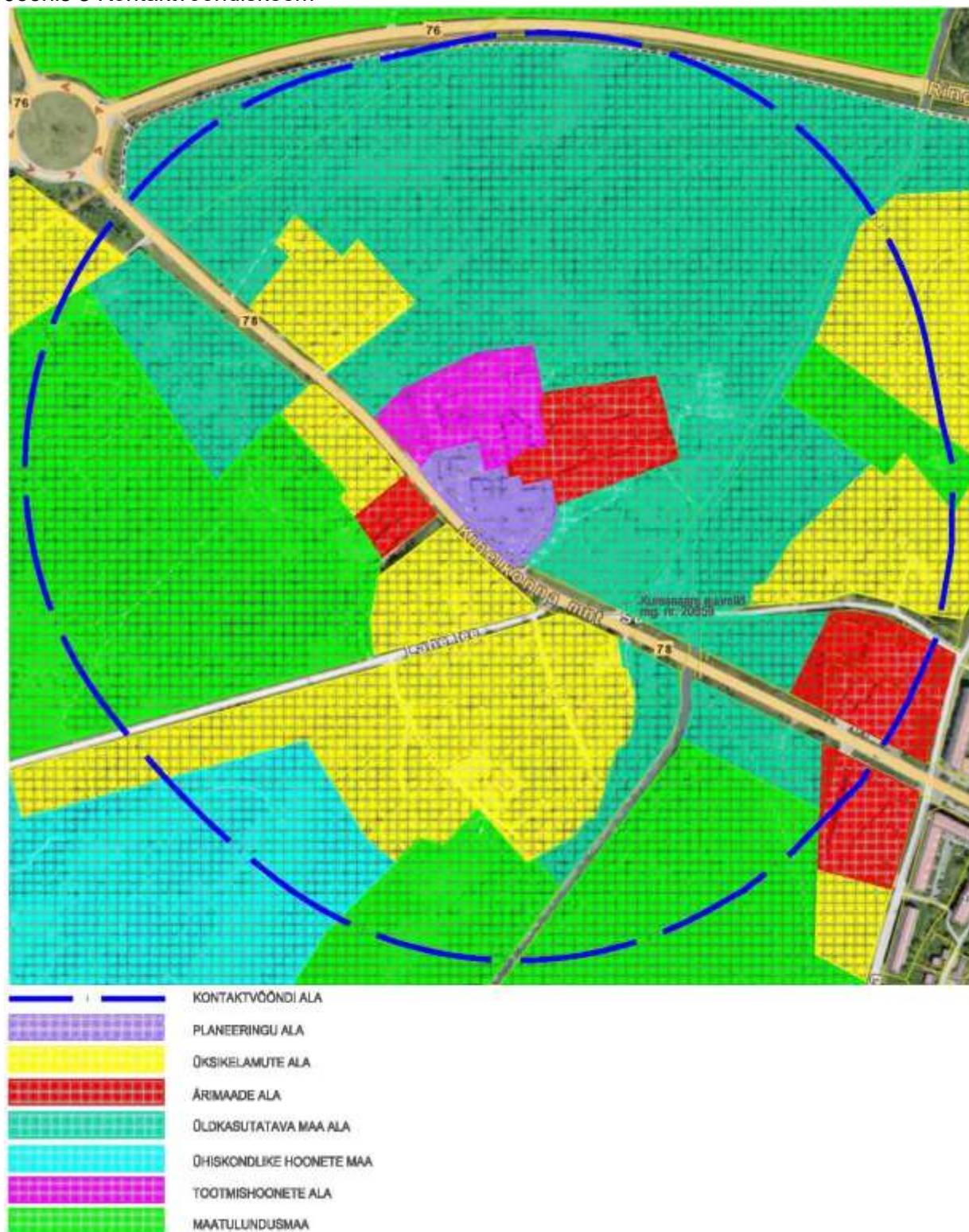
Kontaktvööndi paremaks iseloomustamiseks on erinevate sihtotstarbega kinnistud markeeritud eri värvidega. Kontaktvööndis on 6 erineva sihtotstarbega maa-alasid.

Planeeritav ala piirneb vahetult põhjast äri ja tootmiskaaga, idast Põduste jõe äärse üldkasutatava maaga, lõunast Kihelkonna maanteega. Kihelkonna mnt on Kuressaare-Kihelkonna –Veere tee trassiosa, mis jääb Kuressaare linna piiresse.

Suurem väikeelamute ala jääb planeeringualast lõuna suunas teisele poole Kihelkonna maanteed, väikesemad elamualad paiknevad planeeringualast loode suunas Kihelkonna mnt äärde ja lääne-kirde suunas Aia tänava ääres. Suur osa planeeringualast põhjasuunas jääv kontaktvööndi ala on üldkasutatav maa. Kihelkonna maanteest lõuna poole jääb maatulundusmaa, üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste maa (Golfiväljak) ja väike osa ärimaad. Ärimaa jääb ka kontaktvööndi idaserva (Saare Kütus, Rimi, Tesman Auto).

Kontaktvööndisse jääb muinsuskaitsemälestis Kuressaare suursild, reg. nr. 20859.

Joonis 3 Kontaktvööndiskeem



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

Planeeringualal ja lähinaabruses olevate hoonete paigutus on astmeline ja nurgaga Kihelkonna mnt suhtes. Ülejäänud hoonestus kontaktvööndis on paralleelne või risti Kihelkonna maanteega. Lähtuvalt sellest on planeeritud hoonestus kavandatud

paralleelne või risti Kihelkonna maanteega. Kuna Kihelkonna maantee äärsetel naaberkruntidel hoonestus puudub, siis kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Planeeritud hoonete kõrgused on kavandatud lähtuvalt planeeringualal paiknevast olemasolevast hoonestusest.

Planeeringualast põhjas asuvad äri- ja tootmishoonete katused on lame või väikese kaldega. Fassaaditoonides domineerib valge ja hall.

Planeeringuala piirneb ühest küljest Kihelkonna maanteega ja teisest küljest Kihelkonna mnt 6 asuva juurdepääsuteega, seega juurdepääs planeeringualale on hea.

Kruntide eraldamiseks Kihelkonna maanteest on kavandatud Kihelkonna maantee äärde kõrghaljastusriba.

Ala tehnoorkudega varustuse tase on hea.

Kihelkonna mnt 8 ja 8d asuvad hetkel mahajäätud ja amortiseerunud hooned, krunt on 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

Kihelkonna mnt 8 ja 8d katastriüksused soovitakse liita üheks krundiks aadressiga Kihelkonna mnt 8. Krundile soovitakse rajada kahte äri ja tootmisfunktsiooniga hoonet. Krundi kasutusotstarbeks on kavandatud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, büroohoone maa, laohoone maa, tootmishoone maa.

Olemasolev suurkaev PRK0014238 likvideeritakse.

3.1 Krundijaotus

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kihelkonna mnt 8	8228 m ²	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, büroohoone maa, laohoone maa, tootmishoone maa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusalad ning hoonete ja parkimise üks võimalikest lahendustest.

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile plaanitud hooned. Lisaks on lubatud krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga abihoone (prügimaja).

Address (aadressi ettepanek)	Kihelkonna mnt 8
Planeeritud krundi pindala	8228 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ettevõtlusala
Krundi kasutamise sihtotstarbed,	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa, büroohoone maa, laohoone maa, tootmishoone maa
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa, Tootmismaa Katastriüksuse sihtotstarvete osakaal täpsustub vastavalt hoonete kasutamise otstarbele.
Suurim lubatud ehitisalune pind	2500 m ²
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	12 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Maks. kõrgus 1,5 m, keevispaneel, puit
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti kokku 84; jalgrattaid 30
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid	hoone korruselisus: 2 Harjajoon: paralleelne või risti Kihelkonna maanteega Katusekalle 0-45 ° Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja varasemalt kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse modernse ja funktsionaalse arhitektuuriga visuaalse terviku. Plastik, PVC, sandwich paneelide ja kaarhallide ning Kihelkonna maantee pool tummseinade projekteerimine keelatud.
Kuni 20 m ² väikeehitised	1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesiseselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsuks krundile on kavandatud kaks juurdepääsu: Kihelkonna maanteelt üks mahasõit ja Kihelkonna mnt 6 maaüksusel asuvalt teel teine mahasõit.

Kaks mahasõitu on vajalikud suuregabariidilise tehnika paremaks manööverdamiseks alale sisse- ja väljasõidul.

Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on võetud asutused, asukohaks väikeelamute ala. Väikeelamute ala kasutatakse ka laialdase tootmismaa puhul, kui see asub linna äärealal. 3000 m² ehitusalase pinna puhul on normatiivne parkimiskohtade arv planeeringuala kohta 75 sõiduauto kohta sh invakohad. Parklas peab iga 50 sõiduauto kohta olema vähemalt 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile. Lisaks projekteerida ja rajada üks elektriauto laadimispunkt. Planeeringuga on kavandatud 80 sõiduauto kohta. Täpne parkimiskohtade arv arvutada projekteerimise staadiumis sõltuvalt konkreetsest hoone(te) kasutusotstarbest.

Krundi äärde Kihelkonna maantee L2 katastriüksusele on kavandatud kergliiklustee. projekteerimise staadiumis lahendada krundisisene sidus kergliiklejate pääs hooneni.

Krundisisesed teed on planeeritud katta asfaltiga. Suurte asfaltpindade vältimiseks, rajada jalgteed ja parkimiskohad erineva katendiga, näiteks tänavakattekiivi, murukivi vmt.

Hoonete lähedusse on kavandatud jalgrattaparkla. Jalgrataste kohtade arvu planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.3. 3000 m² brutopinna puhul on jalgrataste parkimismäär 30 kohta. Täpne jalgrattaparkla asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

3.4 Piirded

Olemasolev piire, betoonpostidega puidust plankaed on lubatud likvideerida.

Piirete rajamine on lubatud.

Piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete materjalid võivad olla metall, puit, kivi. Piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30 %. Erandid on lubatud müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

3.5 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud rohelise värviga.

Olemasolev kõrg- ja põõsahaljastus likvideeritakse.

Kõrghaljastust on planeeritud Kihelkonna maantee äärde ja naaberkinnistuste piiride äärde. Kihelkonna maantee ääres kasutada kõrgemaid heitlehelisi puid (kask, vaher, kastan jmt) ning vältida madalaid nn linnatüüpi puid. Ülejäänud osas projekteerida uushaljastus mitmerindeliseks (kõrghaljastus + põõsahaljastus).

Kihelkonna mnt äärses parkimisala liigendada haljastusega. Haljastust võib täiendada kasutades parkimiskohtade katendiks murukivi ja lisada konteinerhaljastust.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga. Projekteerimisel jälgida, et haljasalade osakaal krundi pindalast on 20% sh kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10%.

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

3.6 Vertikaalplaneerimine

Veed juhitakse hoonest eemale ja naaberkinnistute piiridest planeeritava krundi poole. Hoonet ümbritseva katendi kõrgused on orienteeruvalt 3,00-3,20 m. Hoone sidumiskõrgus on orienteeruvalt 3,30 m. Sokli kõrgus on orienteeruvalt 20-30 cm.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 23.04.2021 väljastanud liitumistingimused nr 2823 ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

Liitumine veevõrgiga on planeeritud olemasolevate liitumisotsade kaudu Tagatav rõhk liitumispunktis on 2,0 bar.

Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemöödusõlme. Veemöödusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemöödukaevus allpool külmumispiiri. Veemöödur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemöödusõlme paigaldatav veearvesti DN15, L 110mm, Q3 2,5 m³/h.

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

4.2 Kanalisatsioon:

AS Kuressaare Veevõrk on 23.04.2021 väljastanud liitumistingimused nr 2823 ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Kihelkonna mnt 8 kinnistu kõrval asuva kanalisatsioonikaevu nr K3305 kaudu.

Kihelkonna mnt 8d kinnistu liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud kinnistu kõrval asuva kanalisatsioonikaevu K3269 kaudu. Nimetatud kaevud jäävad liitumispunktideks ühiskanalisatsiooniga.

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. Isevolsele torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole, sirgetel torulõikudel vähemalt 35 m vahedega.

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

Sademe- ja dreneaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

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

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuste ja teede sademeveed juhtida torustikega läbi õli- ja liivapüüdurite Põduste jõkke. Selleks rajada sademeveetoru üle Kihelkonna mnt 6 ja Põduste jõe katastriüksuste. Vastavalt Veeseadusele tuleb sademevee juhtimiseks Põduste jõkke taotleda veeluba.

Sademetorude ja restkaevude asukohad, läbimõõdud ja kalded anda ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

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“.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 29.04.2021 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 377020.

Planeeritava krundi liitumine on kavandatud maakaabliga Liha alajaamast. Krundi liitumiskilp on planeeritud kavandatava hoone 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

Planeeritav ala ei jää Kuressaare linna kaugkütte piirkonda ning läheduses puudub kaugküttevõrk.

Hoonete küte on võimalik lahendada soojuspumpadega. Kuna horisontaalse küttekontuuri paigaldamiseks puudub vajalik maaala, siis on maaküte võimalik lahendada puuraukudega. 2500 m² kütava pinna puhul on puuraukude arvutuslik kogus:

100 m puurauke 25 tk,

150 m puurauke 14 tk,

200 m puuraukude puhul 13 tk.

Puuraukude võimalikud asukohad on näidatud Tehnovõrkude joonisel, täpne arv ja asukohad antakse projekteerimise staadiumis.

Küttelahendus on võimalik õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpadega või kombineerides erinevaid soojuspumpasid. Alternatiivse lahendusena lubatud rajada hoonete katusele päikesepaneelid.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

4.6 Side

Telia Eesti AS poolt 11.05.2021 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35156452.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Kihelkonna maantee ääres paiknevast sidekaevust SMU640.

Mõlemale 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 lepitakse 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“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kihelkonna mnt 8	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatise välisservast
Kihelkonna maantee L2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpinge-maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatise välisservast
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m siderajatise välisservast
Kihelkonna mnt 6	Sademeveetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetorstik	2 m sademeveetoru välisservast
	Kihelkonna mnt 8	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs üle Kihelkonna mnt 6 kinnistu	Tee laius ca 6 m

Põduste jõgi	Sademeveetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetorstik	2 m sademeveetoru välisservast
--------------	-------------------------	----------------------	------------------------------	--------------------------------

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonkakaitsetingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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..

Keskkonkakaitsetingimused:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, 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 elektri baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademevee juhtimisel eesvoolu tuleb kinni pidada Keskkonnaministri „Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- 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 prügimaja orienteeruv asukoht. Projekteerimise staadiumis on lubatud prügimaja asukohta muuta või lahendada hoone siseselt.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad IV, V ja VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga.

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

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritava hoone orienteeruv tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus jääb vahemikku 601-1200 MJ/m². Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on kustutusvee veevooluhulk 20 l/s.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Kihelkonna maantee ääres Lepiku tänava ja Kihelkonna mnt ristumise kõrval. Uus hüdrant on planeeritud Kihelkonna mnt äärde, Kihelkonna mnt 13 maaüksuse ette. Kuressaare Veevärk AS andmetel on piirkonna hüdrantide jõudlus ca 10 l/s. Lähtudes sellest on krundile planeeritud täiendav veehoidla mahutavusega 108 m³. Täpne lahendus anda projekteerimise käigus lähtudes rajatava hoone eripõlemiskoormusest.

Kinnistute omanikud peavad krundisisesel juurdesõiduteel hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt 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 ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide 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 rajamisele.
- Olemasolevate ehitiste sh puurkaev likvideerimine vastavalt ehitusseadustikule.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
- Ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine.

Olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsevööndites olevate ehitiste ehitusloa väljastamise tingimus on puurkaevude tamponeerimine.

- Kasutuslubade/kasutusteatiste taotlemine.

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

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

8 KIHELKONNA MNT 8 EHITUSÕIGUS

Adress (aadressi ettepanek)	Kihelkonna mnt 8
Planeeritud krundi pindala	8228 m ²
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ettevõtlusala
Krundi kasutamise sihtotstarbed,	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa, büroohoone maa, laohoone maa, tootmishoone maa
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa, Tootmismaa Katastriüksuse sihtotstarvete osakaal täpsustub vastavalt hoonete kasutamise otstarbele.
Suurim lubatud ehitisalune pind	2500 m ²

Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2
Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)	12 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP2
Piirded (kõrgus, materjal)	Maks. kõrgus 1,5 m, keevispaneel, puit
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	Sõiduauto kohti kokku 84; jalgrattaid 30
Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund- Välisviimistluse materjalid	hoone korruselisus: 2 Harjajoon: paralleelne või risti Kihelkonna maanteega Katusekalle 0-45 ° Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja varasemalt kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse modernse ja funktsionaalse arhitektuuriga visuaalse terviku. Plastik, PVC, sandwich paneelide ja kaarhallide ning Kihelkonna maantee pool tummseinade projekteerimine keelatud.
Kuni 20 m ² väikeehitised	1 prügimaja, mille võib lahendada ka hoonesiseselt. Prügimaja täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektiga.