



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,

Huvitatud isik: Tauno Rehtla

Planeeringu koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN TALLI TN 14 DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 09-21-DP
Algatatud 17.08.2021 korraldusega nr 2-3/1356

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 24.01.2022

KURESSAARE 2022

Sisukord

1. Seletuskiri.....	4
Lähtesituatsioon.....	4
Planeeringu koostamise alused.....	4
Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
2. Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
Asukoht.....	6
Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	6
Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
Alal olevad kitsendused:	7
3. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	7
Alal kehtivate planeeringutekohane piirkonna areng	8
Saare maakonnaplaneering 2030+	8
Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“	8
Planeeringu vastavus üldplaneeringule	8
4. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	10
5. Projekteerimispehõhimõtted	10
Arhitektuursed piirangud elamutel	10
Juurdepääs ja parkimine	11
Piirded, haljastus ja heakord	11
Keskkonnakaitselised tingimused.....	12
Kuritegevuse riskide ennetamine.....	13
Tuleohutusnõuded.....	13
6. Tehnovõrkude lahendus.....	13
Elektrivarustus	13
Sidevarustus.....	14
Veevarustus ja kanalisatsioon	14
Sademevesi	15
Soojavarustus.....	15
6. Servituutide vajadus.....	16
7. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	16
8. Krundi ehitusõigus.....	17

Joonised

DP1	Asukoha plaan	M 1:5000
DP2	Tugiplaan	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Illustratsioon	

1.Seletuskiri

Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus:	Talli tn 14
Huvitatud isik:	Tauno Rehtla
Planeeritava maaüksuse omanik:	Tauno Rehtla
Planeeringuala suurus:	1122 m ²

Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (23.07.2021);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 17.08.2021 korraldus nr 2-3/1356 „Kuressaare linnas Talli tn 14 detailplaneeringu algatamine“;
4. Lisa 1 „Kuressaare linnas Talli tn 14 detailplaneeringu planeeringuala“;
5. Lisa 2 „Saaremaa Vallavalitsuse 17.08.2021 korraldusele nr 2-3/1356 detailplaneeringu lähteseisukohad“

Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 57-21-G (01.12.2021);
2. Tallinna 61 detailplaneering (kehtestatud 12.05.2003);
3. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1;
4. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
5. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
6. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
7. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
8. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
9. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
10. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
11. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
12. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
13. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
14. Siseministri 01.03.2021määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
15. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
16. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
17. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;

18. Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 *“Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”*;
19. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 *„Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas”*;
20. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 *„Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”*;
21. Saare maakonnaplaneering 2030+;
22. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering *„Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”*;
23. Kuressaare Veevõrk AS tehnilised tingimused nr 2897, 28.01.2022 ;
24. Kuressaare Soojus AS tehnilised tingimused 01.02.2022 nr 07/2022 ;
25. Telia Eesti AS tehnilised tingimused 07.02.2022 nr 36110848
26. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 *„Kuritegevuse ennetamine”* jne).

2.Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linna põhjapoolses osas, äri- ja tootmisalade piirkonnas, endise Saare EPT AS territooriumil.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Talli tn 12 (katastritunnus 34901:003:0041, registriosa nr 1404534, sihtotstarve 100% tootmismaa) ja Talli tn 12b (katastritunnus 34901:003:0284, registriosa nr 2240634, sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa) katastriüksustega ning lõuna suunal Talli tänavaga (katastritunnus 34901:003:0208, registriosa nr 2239934, 100% transpordimaa) katastriüksusega.

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)



Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Kuressaare linnas asuv Talli tn 14 kinnistu (katastritunnus 34901:003:0216, registriosa nr 2240734) sihtotstarbega tootmismaa 100% ja pindalaga 1122 m².

Maa-alal hoonestus puudub. Geodeetiliste mõõdistustööde andmetel läbib planeeringuala sidekanalisatsiooni trass. Kinnistule on rajatud elektri liitumiskilp, madalpingekaabel ja asfaldiplats. Ehitisregistrisse kantud info kohaselt katastriüksusel olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad. Kinnistu on osaliselt haljastatud põõsastikuga. Maapinna reljeef on ühtlaselt tasane absoluutkõrgustega 6,1 – 6,4 m. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub avalikuks kasutuseks seatud Talli tänavalt.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala asub Kuressaare linna Talli tänaval, Tallinna mnt ja Kalevi tänava vahelisel maa-alal. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad valdavalt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Ca 50 m kirde poole jääb Kuressaare Soojus AS hoonestus ja rajatised. Lõuna ja lääne poole jäävad autode remondi ja teenindusega tegelevad ettevõtted. Planeeringuala lähipiirkonna hoonete paigutus on määratud ehitusjoonega paralleelselt Talli tänavaga. Talli tn 14 planeeritav hoone paigutub analoogselt Talli tänava olemasoleva hoonestusega. Planeeritava hoone kõrgus ja katusekalle määratakse lähiümbruse hoonete parameetreid arvestades. Planeeringualast Talli tänava vastaspoolel asub Talli tn 11 lamekatusega tootmishoone. Planeeringualast lõuna poole asub Talli tn 12 madala viilkatusega tootmishoone.

Planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse järgmiste piirkonda puudutavate mõjudega:

- Planeeringuala, mis praeguses olukorras on kasutusest väljas ja osaliselt võsastunud plats, saab planeeringu realiseerumisel korrastatud ja hoonestatud piirkonnale omaselt;
- Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat hoonestust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist tootmis- ja äritegevusega piirkonnaks;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (tootmishoone ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omanik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Talli tn 14	Tauno Rehtla	1122 m ²	Tootmismaa 100%	34901:003:0216	2240734

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Kinnistul asuvad kitsendused:

1. Sidekanalisatsioon, kaitsevöönd 1 m trassi teljest mõlemale poole;
2. Madalpingekaabel, kaitsevöönd 1 m trassi teljest mõlemale poole.

3.Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeringualal kavandatakse auto- ja põllumajandustehnika teenindust. Planeeritavate hoonete, rajatiste, haljastuse ja juurdepääsude kuju ning asukohad joonisel on tinglikud ja

täpsustuvad detailplaneeringujärgses projekteerimise faasis. Vastavalt Talli tn 12 ja Talli tn 14 omanike kokkuleppele on planeeritakse hoonestusala piir kinnistu piirile lähemale kui 4 m (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“).

Alal kehtivate planeeringutekohane piirkonna areng

Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

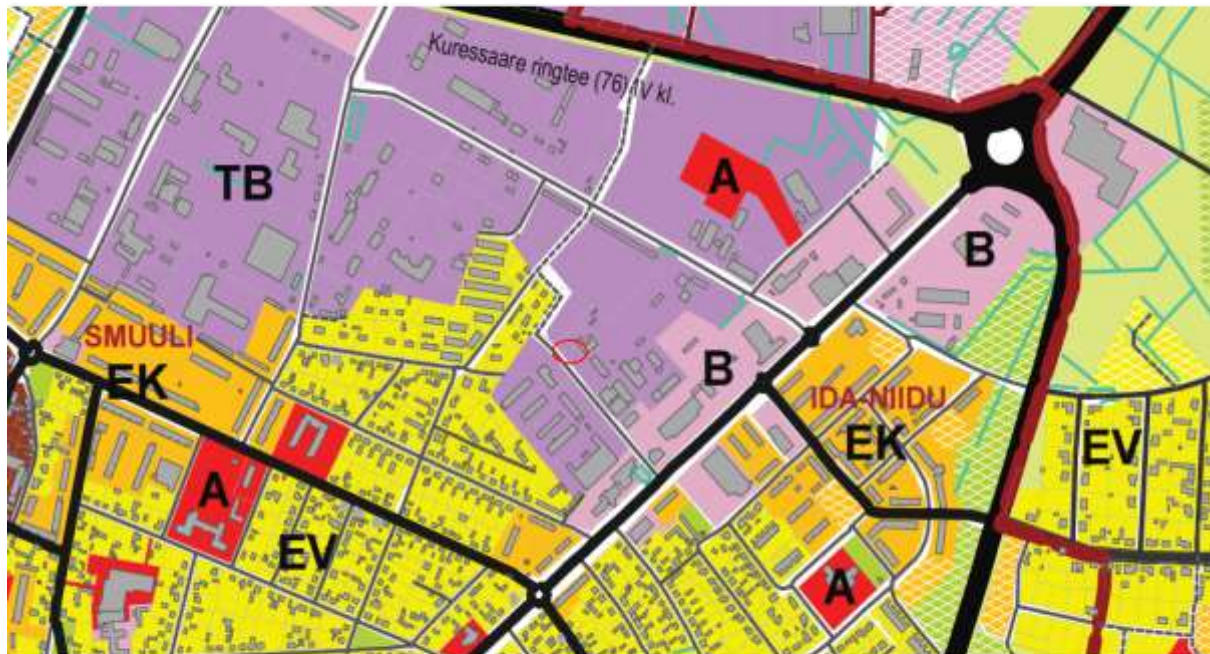
Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt puuduvad planeeringualal avaliku huvi objektid ja muud väärtuste säilitamist eeldavad nähtused. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, (*edaspidi üldplaneering*), mille järgi on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks ettevõtlusala. Ettevõtlusala all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud sihtotstarbed on äri- ja tootmismaa. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Tallinna 61 detailplaneering (kehtestatud 12.05.2003. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud planeering käesoleva detailplaneeringu ala ulatuses kehtetuks.

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust.



TB- ettevõtlusala

4.Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Talli tn 14 katastriüksust (katastritunnus: 34901:003:0216). Planeerimislahenduse tulemusel katastriüksust ei jagata ja uusi krunte ei moodustata.

Planeeringujärgsed krundid

Jrk nr	Krundi aadressettepanek / positsiooni number	Krundi planeeritud suurus	Krundi planeeritud sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikide kaupa
1	Talli tn 14	1122 m ²	tootmismaa (T100%)	tootmishoonemaa (TT100%)

Tabel 2. Planeeritud maa-ala krundijaotus

5.Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavatele katastriüksusele on lubatud ehitada kuni kaks tootmishoonet (sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned) detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalale (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Hooned rajatakse kuni 3 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m. Maksimaalne ehitisealune pind krundil on lubatud kuni 730 m².

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Piirinaabri, Talli tn 12 omanikuga, on sõlmitud kokkulepe ehitusõiguseks kinnistu piirile lähemale kui 4 m.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning juurdepääsuteid ja parkimisalasid.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katused rajada lame- või viilkatusega, kaldenurk – 0-45°, katusekattematerjal soovitatavalt plekk, kivi, bituumenkatted;
2. Harjajoon- paralleelne või risti Talli tänavaga;
3. Hoonete korruselisus – kuni 3, kõrgus maapinnast kuni 9,0 m;
4. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast ca 0,2 m kõrgemal;
5. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada lähipiirkonna hoonestuses kasutatud materjale- kivi, plekk (sandwich paneelid), puit. PVC kaarhallide rajamine ei ole lubatud. Värvitoonid valida lähiala keskkonda sulanduvad;
6. Aknaraamid ja ukse- metall, puit, puit-alumiin, plastik;

7. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
8. Piirdeaiad- Krunti on lubatud piirata osaliselt (keevisevõrk või metall) piirdeaiaga.

Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Talli tänavalt, kat.tunnus 34901:003:0216, (avalikuks kasutuseks seatud eratee). Planeeringu koostamise käigus on esitatud Talli tn 14 piirinaabrile (Talli tn 12 ja Talli tn 12b omanikule) juurdepääsu kooskõlastamise ettepanek. Kokkulepet juurdepääsu kasutamiseks ei saavutatud.

Talli tänavalt on kavandatud kaks mahasõitu- mis on vajalikud Talli tn 14 krundile planeeritava autoreremondi töökoja suuregabariidilisele tehnikale manööverdamiseks, sisse- ja väljasõiduks.

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. Planeeringuga on kavandatud kuni 5 sõiduauto kohta. Parkimisala on liigendatud sõiduteest haljasriba ja piirdeaiaga.

Planeeritavate hoonete lähedusse on kavandatud jalgrattaparkla. Jalgrataste kohtade arvu planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.3. Lähtudes prognoositavast töötajate arvust on jalgrataste parkimismäär vähim lubatud arv 6 kohta.

Täpne jalgrattaparkla asukoht määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Piirded, haljastus ja heakord

Kinnistul asub võrkaed, mis kuulub likvideerimisele, planeeringuala lähipiirkonnas piirded puuduvad. Krunti on lubatud piirata osaliselt (keevisevõrk või metall) piirdeaiaga. Kinnistu Talli tänavaga ühisele piirile planeeritakse piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 m.

Olemasoleva haljastuse likvideerimine ja uue haljastuse planeerimine on esitatud planeeringu põhijoonisel DP3. Kinnistult likvideeritakse 4 lehtpuud ja põõsastik. Lehtpuude asendusistutus samas mahus teostatakse kinnistu põhjapoolses osas. Madalhaljastusena kasutada lisaks haljasalale madalaksavulisi põõsaid (enelas, kukerpuu), kiviktaimlaid, lillepeenraid. Planeeritud kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast peab olema 15 %. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning haljastuse paigutus esitatakse peale detailplaneeringu kehtestamist hoonete arhitektuurse projekti koosseisus.

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

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. Detailplaneeringu põhijoonisel DP3 on esitatud orienteeruv jäätmemahutite asukoht. Hoonete projekteerimise staadiumis on lubatud jäätmemahutite asukohta muuta või lahendada hoonesiseselt.

Keskkonnakaitselised tingimused

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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded1“.

Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

Müratundlike ruumide (kontoriruumid) projekteerimisel jälgida, et liiklusest ja lähedalasuvatest tootmishoonetest tulenevad müratasemed vastaksid keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemetele.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). 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.

Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

Tuleohutusnõuded

Planeeritavad hooned kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi. Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga. Planeeringuga on tagatud hoonetevahelised kujud 8 m olemasolevatest hoonetest. Hoonete planeerimine kinnistu piirile lähemale kui 4 m on piirinaabriga (Talli tn 12) kooskõlastatud.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus“ on kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga hoonetel 25 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant nr 105 asub Talli tn 11 territooriumil, planeeringualast ca 30 m kaugusel lääne suunas.

Kinnistutu omanik peab tagama päästetehnikale aastaringse juurdepääsu.

6.Tehnovõrkude lahendus

Elektrivarustus

Talli tn 14 kinnistule on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping ja rajatud liitumiskilp. Planeerimislahendus näeb ette liitumiskilbi ümberpaigutuse. Liitumiskilp peab alati olema

vabalt teenindatavad. Liitumiskilbist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Välisvalgustus on vajalik planeeritava hoonestusala tänavapoolses osas ja lahendatakse hoone fassadi statsionaarsete välisvalgustitega. Samasse on võimalik paigaldada ka välireklaam (digiekraanid). Maakaabelliinide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt 11.05.2021 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 36110848.

Sideühendus on planeeritud kinnistul paiknevast sidekaevust IDN992 (geoalusel nr S559) . Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

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

Joonisel näidatud sidekanalisatsioonitoru paiknemine on tinglikud ja võib projekteerimise käigus muutuda.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 28.01.2022 väljastanud liitumistingimused nr 2897 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumispunkt ühisveevargiga liitumiseks on Talli tn 11 kinnistul kulgev veetrass DN100 malm. Liitumine teha sulguriga universaalsadulaga. Talli tn 14 kinnistu piirist ca 1 m transpordimaale tuleb paigaldada maakraan spindlipikenduse ja kapega. Tagatav rõhk liitumispunktis on 2,0 bar. Täpne liitumise asukoht ära lahendada projekteerimise käigus ja kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.

Liitumise rajamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõuetega.

Kinnistu veesisend De32 Pe, rõhuklass PN10. Maakraan DN25.

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

Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on 28.01.2022 väljastanud liitumistingimused nr 2897 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on Talli tn 11 kinnistul kulgev kanalisatsioonitrass De160PE. Liitumiskohta paigaldada reoveekanalisatsioonikaev (teleskoopne PE kaev). Täpne liitumiskoha asukoht ära lahendada projekteerimise käigus.

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

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanaliseerimisvõrgust. 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 1 m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ettenähtud 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 1 m 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 reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Detailplaneeringu põhijoonisel DP2 esitatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja täpsustuvad projekteerimise käigus.

Sademevesi

AS Kuressaare Veevõrk on 28.01.2022 väljastatud liitumistingimustes nr 2897 selgitanud, et kinnistu lähedal puudub võimalus liituda ühissadeveekanaliseerimisvõrguga. Kinnistul tekkivad sademeveed immutada kinnistul pinnasesse. Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademeteveete juhtimine naaberkinnistutele ja juurdepääsuteedele. Geodeetilisel alusplaanil esitatud sademeveetrass suundub reoveekanaliseerimisele ja sademeveete juhtimine sinna on keelatud.

Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonda. Lähim kaugkütte liitumisvõimalus asub kinnistu piirist ca 3 m kaugusel Talli tn 12 kinnistul. Teise võimalusena sõltuvalt planeeritava hoone soojussõlme asukohast liitumine Talli tänavalt, kinnistu piirist ca 16,5 m kauguselt. AS Kuressaare Soojus on 01.02.2022 väljastanud kaugkütte võrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr. 07/2022.

Hoonetele projekteerida torustikud ühenduspunktist lühimat teed mööda hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlme ruum projekteerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsele otsale nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Tagada tuleb AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistul AS Kuressaare Soojus kasuks.

Soojustorustike täpne asukoht ja küttelahendused esitatakse hoone(te) ehitusprojektiga. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa, maakütte soojuspumpa (soojuspuuraugud) ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele.

Alternatiivsete soojusallikate (väljatõmbeõhu soojuspump, päikeseküte jne) kasutamine ei tohi tõsta kaugkütte tagasivoolu temperatuure.

6.Servituutide vajadus

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel on lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik1, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või valitseja
1	Kaugküttetorustik, 2 m toru teljest	Talli tänav	AS Kuressaare Soojus
2	Kaugküttetorustik, 2 m toru teljest	Talli tn 12	AS Kuressaare Soojus
3	Veetorustik, 2 m toru teljest	Talli tänav	AS Kuressaare Veevärk
4	Veetorustik, 2 m toru teljest	Talli tn 11	AS Kuressaare Veevärk
5	Kanaliseatsioonitorustik, 2 m toru teljest	Talli tänav	AS Kuressaare Veevärk
6	Kanaliseatsioonitorustik, 2 m toru teljest	Talli tn 11	AS Kuressaare Veevärk
7	Sidekanaliseatsioonitoru, 1 m toru teljes	Talli tn 14	Telia Eesti AS

Tabel 2. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

7.Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (servituudid) seadmine.
2. Hoonete ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
4. Kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine. Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab planeeringuala arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistu omanikul kokku tehnovõrkude valdajatega.

8.Krundi ehitusõigus

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Maksimaalne ehitisealune pind krundil: | 730 m ² ; |
| - Hoonete arv krundil: | kuni 2 |
| - Hoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: | 9,0 m; |
| - Hoonete korruselisus | kuni 3 |
| - Katusekalle | 0-45 kraadi |
| - Harjajoon | paralleelne või risti Talli tänavaga |
| - Viimistlusmaterjalid | kivi, plekk, puit |
| - Katastriüksuse sihtotstarve | tootmismaa (T) 100% |
| - Krundi kasutamise sihtotstarve | tootmishoone maa (TT) 100% |