



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Huvitatud isik: Saarte Metsamajanduse OÜ

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

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN ROHU TN 4A DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 10-22-DP
Algatatud 22. detsember 2022 otsusega nr 1-3/98

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 12.09.2023

KURESSAARE 2023

Sisukord

1.Seletuskiri	4
1.1 Lähtesituatsioon.....	4
1.2 Planeeringu koostamise alused.....	4
1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
2.Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.1 Asukoht	6
2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	6
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
3.Planeeringu üldlahendus	8
3.1 Alal kehtivate planeeringutekohane piirkonna areng	8
4. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	10
5.Projekteerimis põhimõtted.....	11
5.1 Arhitektuursed piirangud elamutel	11
5.2 Juurdepääs ja parkimine	12
5.3 Piirded, haljastus ja heakord	12
5.4 Vertikaalplaneerimine.....	13
5.5 Keskkonnakaitselised tingimused.....	14
5.6 Kuritegevuse riskide ennetamine	14
5.7 Tuleohutusnõuded.....	15
6.Tehnovõrkude lahendus.....	15
6.1 Elektrivarustus.....	15
6.2 Sidevarustus	16
6.3 Veevarustus ja kanalisatsioon	16
6.4 Sademevesi	17
6.5 Soojavarustus	17
7.Servituutide vajadus	18
8.Planeeringu elluviimise tegevuskava	18
9.Krundi ehitusõigus	19

Joonised

DP1	Asendiskeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis	M 1:500
DP4	Tehnovõrkude joonis	M 1:500
DP5	Illustratsioon	

1. Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus:	Rohu tn 4a detailplaneering
Huvitatud isik:	Saarte Metsamajanduse OÜ
Planeeritava maaüksuse omanik:	Saarte Metsamajanduse OÜ
Planeeringuala suurus:	ca 0,2 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.08.2022 nr 5-2/4552-1);
3. Saaremaa Vallavolikogu 22. Detsember 2022 otsus nr 1-3/98
„Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan: Osäühing DP Projektbüroo, töö nr 70-22-G (30.06.2022);
2. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1;
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 *„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;*
14. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 *„Tee projekteerimise normid“;*
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *„Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;*
16. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 *„Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;*
17. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 *„Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;*
18. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 *„Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;*

19. Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
20. Kuressaare Veevärk AS tehnilised tingimused nr 2962, 18.10.2022;
21. Kuressaare Soojus AS tehnilised tingimused 09.11.2022 nr 32 /2022;
22. Telia Eesti AS tehnilised tingimused 18.10.2022 nr 37327086
23. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 28.10.2022 nr 429934
24. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

2.Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linna keskosas, Rohu ja Torni tänava ristmiku lähedal. Rohu tn 4a katastriüksus (kat.tunnus 71401:001:2788) sihtotstarbega ärimaa 100% piirneb põhja poolt Rohu tänavaga (kat.tunnus 34901:008:0069) , lõuna poolt Torni tn 12 (kat.tunnus 34901:007:0280) ja Torni tn 12a (kat.tunnus 34901:007:0013) katastriüksusega, lõuna ja ida poolt Rohu tn 4 // 4b katastriüksusega (kat.tunnus 71401:001:2789) ja lääne poolt Torni tänavaga (kat.tunnus 34901:007:0119).

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardirakendus, 17.02.2023)



2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Kuressaare linnas asuv Rohu tn 4a kinnistu (katastritunnus 71401:001:2788, registriosa nr 3197050) sihtotstarbega ärimaa 100%, pindalaga 1909 m² ja vähesel määral Rohu tänav L2 katastriüksus (katastritunnus 34901:008:0069, registriosa nr 6856950), sihtotstarbega transpordimaa 100%, pindalaga 8613 m².

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Rohu tn 4a katastriüksus 100% muust maast. EHR andmetel asub kinnistul kutseõppeasutuse õppehoone (EHR kood 106006358). Geodeetiliste mõõdistustööde andmetel asuvad kinnistul vee- ja kanalisatsioonitrassid, soojavarustuse trassid, madalpingekaablid ja side õhuliin. Õuealale on rajatud asfaldiplats, pingid, liivakastid ja atraktsioonid. Kinnistu on osaliselt piiratud kivimüüriaga, rajatud on kõrgekasuline hekk ja kasvavad üksikud lehtpuud. Maapinna reljeef on tasane ja ühtlaselt tõusev loode-kagu suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4,3-5,5 m. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad

muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Olemasolevalt pääseb planeeringualale Rohu tänavalt läbi Rohu tn 4 // 4b kinnistu.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala asub Rohu ja Tornu tänavate ristmiku vahetus läheduses. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad valdavalt elamu- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Rohu tn 4a kinnistust ida pool asub Kuressaare Rohu Lasteaed (ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja lõuna pool hotell Arabella (ärimaa 100%). Tornu tänavaga külgnev lähiala hoonestus on korruselamute tüüpi, mis järgib planeeringuga kavandatavat hoonestust. Planeeritava hoonestuse paigutus Rohu tn 4a kinnistul ühtib Tornu tänavaga ehitusjoonega. Planeeritava hoonestuse kõrguse ja katusetüübi määramisel on arvestatud lähiala hoonestuse parameetritega. Katusetüüpidest esineb lähialal nii viil-, kelp- kui ka lamekatuseid kõrgustega 7,5-11,5 m. Sarnaselt planeeritava hoonestusega asub Rohu tänavaga vastaspoolel Rohu tn 5 lamekatusega büroohoone.

Planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse järgmiste piirkonda puudutavate mõjudega:

- Planeeringualal asuv kutseõppeasutuse õppehoone seisab kasutuseta ja Saaremaa vallas kui endisel omanikul puudub vajadus hoone kasutamiseks ning renoveerimiseks. Planeeringu realiseerumisel olemasolev hoone lammutatakse ja selle asemele rajatakse kaks 12 korteriga korterelamut. Kasutuseta jäänud krunt heakorrastatakse, suureneb piirkonna asustustihedus ja elanike arv.
- Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat hoonestust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist äri- ja elamumaa kasutusega piirkonnaks.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (korterelamute ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omanik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Rohu tn 4a	Saarte Metsamajanduse OÜ	1909 m ²	Ärimaa 100%	71401:001:2788	3197050

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Kinnistul asuvad kitsendused:

1. Madalpingekaabel, kaitsevöönd 1 m kaabli teljest mõlemale poole;
2. Sideõhuliin, kaitsevöönd 2 m õhuliini teljest mõlemale poole;
3. Veetrass, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
4. Kanalisatsioonitrass, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
5. Sadameveetrass, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
6. Soojatrass, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole.

3. Planeeringu üldlahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, sh krundi arhitektuursete tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeritavate hoonete, rajatiste, haljastuse ja juurdepääsude kuju ning asukohad joonisel on tinglikud ja täpsustuvad detailplaneeringujärgses projekteerimise faasis. Hooned planeeritakse vastavalt ehitusjoonele Rohu tänaval 5 m kinnistu piirist ja Tornu tänaval 5,4 m kinnistu piirist.

3.1 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. Vastavalt maakonnaplaneeringu joonisele „Ruumilised väärtused“, asub planeeringuala väärtuslikul maastikul.

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

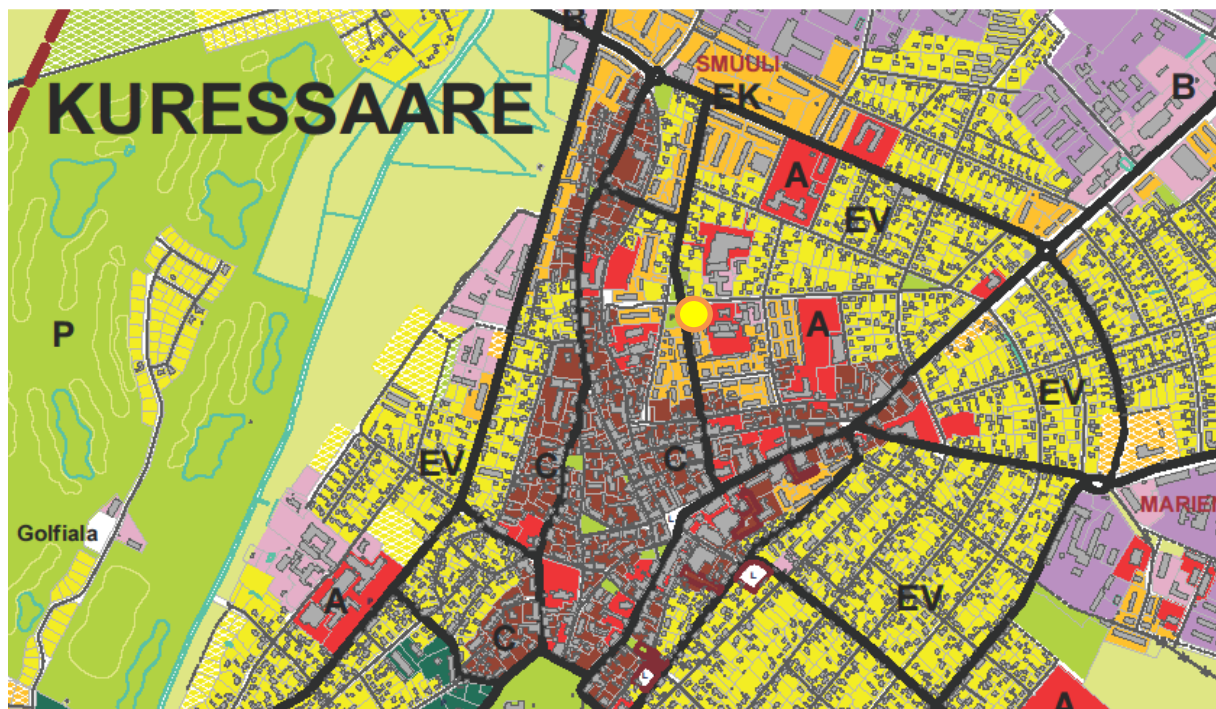
Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, (*edaspidi üldplaneering*), mille järgi asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal, kus on lubatud sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa sihtotstarbed. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu ja hoolekandeesutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse ettepanek muuta üldplaneeringut Rohu tn 4a katastriüksusel kehtiva juhtotstarbe osas rida- ja korterelamuala juhtotstarbega maa-alaks. Katastriüksusel asuv kutseõppeasutuse õppehoone seisib kasutuseta ja Saaremaa vallal kui endisel omanikul puudus vajadus hoone kasutamiseks ja renoveerimiseks, mistõttu Saaremaa vald võõrandas Rohu tn 4a kinnistu. Saaremaa vald ei näe vajadust säilitada üldplaneeringu kohast asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarvet. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile jäävad planeeringualast lõuna

poole Tornis tn 12 ja Tornis tn 12a naaberkinnistute rida- ja korterelamualad. Rohu tn 4a detailplaneeringu realiseerumisel juhtotstarbe piirkond ühendatakse ja korterelamute ala laieneb Rohu tänavani. Piirkonna elanike huve planeeritav tegevus ei kahjusta, kuna Tornis tn 12 katastriüksus on registreeritud ärimaana ja seal asub majutusasutus ning Tornis tn 12a katastriüksusel asub garaaž. Planeeringualast ida poole jääval Rohu tn 4//4b katastriüksusel asub lasteaed, mille tegevust rida- ja korterelamumaa laiendamine oluliselt ei mõjuta. Lasteaia lähiala katastriüksused on valdavalt sama üldplaneeringu järgse juhtotstarbega. Kortere lamute rajamisega kaasnevad tegevused võivad lasteaia tööd häirida üksnes ehitusperioodil. Planeeringu realiseerumise tulemusel naaberkinnistute väljakujunenud elukeskkond säilib, täheldada võib mõningast liiklustiheduse kasvu Rohu ja Tornis tänaval. Toimub piirkonna elavnemine, kuid olulisi häiringuid kortermajade rajamine naaberkinnistutele ei tekita.

Tulenevalt planeeritavate hoonete kasutamise otstarbest ja katastriüksuse sihtotstarbest ei ole planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringuga. Lähipiirkonnas asuvad korterelamud ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Tulenevalt eelnevast ei vasta detailplaneering Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule juhtotstarbe osas, asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe muudetakse rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks.

Väljavõtte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust.



A- asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, EK- rida- ja korterelamuala

● Planeeringuala asukoht ja ühisplaneeringu muutmise ettepanek maakasutuse osas rida- ja korterelamualaks .

4.Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Rohu tn 4a katastriüksust (katastritunnus: 71401:001:2788) ja vähesel määral Rohu tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 34901:008:0069). 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	Rohu tn 4a	1909 m ²	elamumaa (E100%)	Korterelamu maa (EK100%)

Tabel 2. Planeeritud maa-ala krundijaotus

5. Projekteerimispehiohioöttes

EHR andmetel asub kinnistul kasutuseta kutseõppeasutuse õppehoone ehitisealuse pinnaga 340,0 m² (EHR kood 106006358), mis kuulub lammutamisele. Kinnistule on planeeritud 2 korterelamut hoonete kõrgusega kuni 12,7 m ja ehitisealuse pinnaga kuni 300 m² ühe hoone kohta detail- planeeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalale (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehno- võrkudega“). Korterelamutele projekteeritakse liftid koos liftišahtidega ja nende osad ulatuvad hoonete põhimahust kõrgemale. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Projekteeritakse esteetiliselt sobivad ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned, mis harmoniseeruvad olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. 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. Hoonete tänavapoolsed fassaadid projekteerida avatult ning lähtuda inimlikest mõõtmetest. Hoonetel sarnaste lahenduste korral kasutada eristumiseks välisviimistluse varieerimist või hoone pöörämist telje suunas, et vältida identsete hoonete kavandämist vanalinna piirkonda. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumi- elementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Planeeritavate hoonete teenindämiseks rajatakse uued tehnovõrgud, olemasolevad likvideeritakse või tõstetakse ringi. Likvideerimisele kuuluvad olemasolevad väikevormid (liivakastid, atraktsioonid jne) ja asfaldiplatsid. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioonitehno- võrke ning juurdepääsuteid, piirdeid ja parkimisalasid. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

5.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katused rajada lame- või viilkatusega, kaldenurk – 0-45°, katusekattematerjal soovitatvalt kivi, bituumenkatted, plekk;
2. Hoonete fassaadide paigutus (ehitusjoon)- paralleelne Rohu ja Torni tänavaga;
3. Hoonete korruselisus – kuni 4, kõrgus maapinnast kuni 12,7 m;
4. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast ca 0,5 m kõrgemal;
5. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada lähipiirkonna hoonestuses kasutatud materjale- kivi, krohvi, klaasi ja fassaadiplaate kombineerituna puiduga. Värvitoonid valida lähiala keskkonda sulanduvad;
6. Aknaraamid ja ukсед- puit, puit-alumiin, plastik, metall;
7. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;

5.2 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale pääseb Rohu tänavalt läbi Rohu tn 4 // 4b kinnistu olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Planeerimislahendus näeb ette uue mahasõidu ja juurdepääsutee rajamise Rohu tänavalt ning jalgtee rajamise Tornis tänavalt. Olemasolev juurdepääs likvideeritakse. Parkimine ja manööverdamine lahendatakse osaliselt Rohu tn 4a kinnistul ja osaliselt üldkasutataval alal vastavalt parkimiskohtade summamana. Kuna planeeritud parkimiskohtade arv ei vasta kehtivale standardile, siis võimaldatakse parkimist külgneval Rohu tänaval ja avalikus parklas Tornis tn 9.

Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Ehitise liigiks on võetud korterelamute ala. Planeeringuga on kavandatud kuni 16 sõiduauto kohta ja kuni 12 jalgratta kohta. Sõiduautode parkimine on planeeritud liigendatud murukivikattega parkimiskohtadel. Jalgratade parkimine lahendatakse planeeritavate hoonete sissepääsuosa mahus vastavalt ehitusprojektidele. Lisaks on sõiduautode parkimisalale planeeritud koht elektriauto laadimiseks. Parkimisala, sõidutee ja kõnnitee liigendatakse erinevate katenditege (asfalt, kivid, murukivid) ja äärekividega. Planeeritavate teede ja parkimisala servadesse rajatakse haljasribad.

Täpne teede ja parkimisalade asukoht määratakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

5.3 Piirded, haljastus ja heakord

Olemasolevad piirded (kivimüür Tornis tn 12 ja 12a piiril ning Rohu ja Tornis tänava ääres) põhiosas säilitatakse. Uus piire (puit- või metallaed) rajada Rohu tn 4 // Rohu tn 4b kinnistu piirile. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

Olemasolevate objektide haljastuse planeerimine on esitatud planeeringu põhijoonisel DP3. Kõrghaljastus (puud ja hekid) säilitatakse. Planeeritava elamu lähedal asuv kask soovitavalt säilitada ning teostada hooldusloikus võra piiramiseks. Juhul kui projekteerimise käigus selgub vajadus puu eemaldamise järele lepitakse kokku asendusistutuses kinnistul või sellega piirneval alal. Kõrgekasvuline hekk Tornis tänava ääres ja Tornis tn 12 piiri lähedal uuendada maani ja kasvuala korrastada. Kõrghaljastuse ehitusaegne kaitsmine teostada vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Kõik ehitusplatsil säilitatavad puud kaitsta ajutiste tüvekaitsete või kaitsepiiretega ja/või maapinna kaitsevahenditega. Kaitsepiirded peavad üldjuhul olema 2 m kõrgused. Rajatavad tehnoõrgud on vaja kindlasti puu juurestiku kaitsealast väljapoole paigutada. Kui see pole võimalik, siis tuleb kasutada kinnist meetodid (suundpuurimist). Lammutus- ja ehitustööd olemasolevate puude läheduses võib teostada alles pärast ehitusloa saamist. Madalhalbastusena võib kasutada lisaks haljasalale madalaksavulisi põõsaid (enelas, kukerpuu), kiviktaimlaid ja lillepeenraid. Vastavalt Maa-ameti soojusaarte kaardirakendusele soojusaared Kuressaare linnas puuduvad. Nende võimalikku tekkimist saab leevendada kõrghaljastuse rajamisega. Planeeringualast ida pool lasteaia territooriumil asuvad okaspuude grupid ja lääne pool Tornis tänaval puuderida. Kuna planeeringuala asub piisavalt väikesel territooriumil, siis soojusaarte tekkimine hoovisisesele osale on vähetõenäoline.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning haljastuse paigutus esitatakse peale detailplaneeringu kehtestamist hoonete arhitektuurse projekti koosseisus. Kasutusloa väljastamise eelduseks on ehitusprojektis kavandatud haljastuse ja heakorrastuse olemasolu Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

Korterelamute lähedusse on planeeritud elanike suhtlemisala (pingid). Kinnistule spetsiaalseid laste mängualasid ei planeerita. Kõrvalkinnistul (Rohu tn 4 // Rohu tn 4b) asub lasteaed, mille territooriumil asuvad mänguväljakud on peale tööaega avalikult kasutatavad. Jätmete liigiti kogumine krundil lahendatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Detailplaneeringu põhijoonisel DP3 on esitatud orienteeruv jäätmemahutite asukoht. Jäätmemahutite kompaktselt hoiustamiseks paigaldatakse need nn prügimaja moodulitesse. Hoonete projekteerimise staadiumis on lubatud jäätmemahutite asukohta muuta või lahendada hoonesisiselt.

5.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapinna kalde projekteerimisel jälgida ühtlast ida-lääne suunalist reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete kogumisega ja nende juhtimisega sademevete ühisevõrku. Planeeritavate hoonete sidumiskõrgused on orienteeruvalt 5.10-5.30 m, soklite kõrgused maapinnast ca 0,4 m.

5.5 Keskkonnakaitse tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Keskkonnaamet on oma 14.11.2022. a kirjas nr 6-2/22/20979-2 andnud seisukoha, et eeldatavalt ei kaasne Rohu tn 4a kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisega olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes), mistõttu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. 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.

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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

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

Müratundlike ruumide projekteerimisel jälgida, et tänavaliiklusest 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 õiseid 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.

5.6 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.

Sissemurdumise 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.

5.7 Tuleohutusnõuded

Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi. Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Planeeringuga on tagatud hoonetevaheline kuja 8 m naaberkinnistute hoonestusest. Hoone planeerimine kinnistu piirile lähemale kui 4 m on piirinaabriga (Rohu tn 4 // 4b) vajalik kooskõlastada.

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 I kasutusviisiga hoonetel 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant nr 120 asub Rohu ja Tornu tänava ristmikul, planeeringualast ca 7 m kaugusel loode suunas.

Kinnistutu omanik peab tagama päästetehnikale aastaringse juurdepääsu.

6.Tehnovõrkude lahendus

6.1 Elektrivarustus

Rohu tn 4a kinnistule on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping ja rajatud liitumiskilp, mis asub Tornu tn 12a kinnistul. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 429934 peakaitsme suurendamiseks kuni 160 amprini. Olemasolevast liitumiskilbist nähakse ette 0,4 kV maakaabelliini mõlemasse korteralamusse. 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 juurdepääsutee ja parkimisala osas, mis lahendatakse valgustusmastidega ja/või hoone fassadi statsionaarsete välisvalgustitega. Rohu tn 4a kinnistut läbivale tänavavalgustuse kaablile seada servituut Kuressaare Soojus AS kasuks. Maakaabelliinide, välisvalgustite ja muu elektrivarustuse täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

6.2 Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt 18.10.2022 on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 37327086. Sideühendus on planeeritud Vallimaa tänaval paiknevast sidekaevust KRS188 (geoalusel nr S132). Mõlemale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. 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. Põhijoonisel näidatud sidekanalisatsioonitoru paiknemine on tinglik ja võib projekteerimise käigus muutuda. Rohu tn 4a kinnistut läbiv side õhuliin kuulub teleteenuseid pakkuvale ettevõttele Teetormaja OÜ. Vastavalt eelkõikulepele ettevõttega õhuliin likvideeritakse või tõstetakse ümber.

6.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 18.10.2022 väljastanud liitumistingimused nr 2962 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks on Tornu tänaval kinnistu juures paiknev maakraan. Maakraani sügavus ei ole teada ja tuleb välja selgitada kaevetööde käigus. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,0 bar. Kinnistu veesisend peab olema De63, rõhuklass PN10. Maakraan DN50.

Liitumise rajamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2022 toodud nõuetega.

Kinnistu 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 külmumispiiri. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti DN20, L 190mm, Q3 4,0 m³ /h.

Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on 18.10.2022 väljastanud liitumistingimused nr 2962 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Senine liitumisühendus kaevust K496 tuleb veetihedalt tamponeerida/sulgeda ja uus liitumine teha kaevust K510 (märke joonisel). Kaevu K510 andmed on ära toodud. Kinnistul olev sadeveekaev SK528 ja ühendus kanalisatsiooniga tuleb kaotada. Katastriüksust läbiv kanalisatsioonitrass kuulub likvideerimisele või vajadusel ümbertõstmisele koostöös Kusessaare Veevärk AS-ga.

Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2021 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. Isevoole

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. Isevoolele 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 reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Detailplaneeringu põhijoonisel DP3 esitatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja täpsustuvad projekteerimise käigus.

6.4 Sademevesi

AS Kuressaare Veevärk on 18.10.2022 väljastatud liitumistingimused nr 2962 ühissademeveekanaliseerimisega liitumiseks. Kinnistu sademeveesüsteem tuleb ära lahendada tervikliku lahendusena, võimalusel eelistades sademevee immutamist samal alal, kus nad tekivad. Kui sademevett ei saa immutada, tuleb teha liitumine Tornis oleva sadevee torustikule DE560. Täpne liitumiskoht lahendada projekteerimisel. Planeerimislahendus näeb ette sademevete kogumise parkimisaladelt ja hoonete katustelt ning suunamise Tornis tänaval asuvasse ühissademeveekanaliseerimise. Alternatiivina on võimalik sademeveed suunata Rohu tänaval asuvasse sademeveekaevu nr SK1910. Sademevete kanaliseerimise täpne lahendus esitatakse hoonete projekteerimise etapis.

Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja juurdepääsuteedele. Geodeetilisel alusplaanil esitatud sademeveetrass suundub reoveekanaliseerimise ja sademevee juhtimine sinna on keelatud.

6.5 Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonda. Lähimad kaugküttetorustikud asuvad Tornis tänaval. AS Kuressaare Soojus on 09.11.2022 väljastanud kaugkütte võrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr. 32 /2022. Vastavalt tehniliste tingimuste lisas toodud eskiisjoonisele planeeritakse liitumine Tornis tn 12 asuvalt kaugkütte trassilt. Soojatorustik olemasolevasse hoonesse likvideeritakse. Uus täiendav soojuskoormus planeeritavatel hoonetel (küte, ventilatsioon ja tarbevesi): ca 200 kW. Tegelikud soojuskoormused täpsustada projekteerimise käigus.

Torustik ehitatavatele elamutele planeerida liitumispunkti lühimat teed mööda läänepoolse hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlme ruum planeerida hoonesse soojustorustiku poolsesse külge nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Torustiku võimalik kulgemine on näidatud lisatud tehniliste tingimuste eskiisjoonisel. Idapoolse maja küte ja soe vesi võtta läänepoolse maja soojussõlmest. Kuressaare Soojus AS ehitab uue torustiku

vastavalt lisatud eskiisjoonisele, taotledes servituudi Torni tn 12 kinnistule, arvestades et uus torustik on kaugkütte primaarpoole torustik, mitte sekundaartorustik (sisevõrgu torustik) kahe maja vahel.

Planeeritavate korterelamute liitumispunkt asub Rohu tn 4a kinnistul.

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. Välise soojustorustiku, ventilatsiooni, sojussõlme- ja sojussõlme ruumilahenduse projektid (sh. Eelprojekt, põhiprojekt, tööprojekt) kooskõlastada enne seadmete tellimist ja töödega alustamist AS Kuressaare Soojusega.

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneel. *Alternatiivsete soojusallikate (väljatõmbeõhu soojuspump, päikeseküte jne) kasutamine ei tohi tõsta kaugkütte tagasivoolu temperatuure.*

7.Servituutide vajadus

Servituutide alad on esitatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel on lähtutud Asjaõiguseadusest, Ehitusseadustikust, 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	Torni tn 12	AS Kuressaare Soojus
2	Kaugküttetorustik, 2 m toru teljest	Rohu tn 4a	AS Kuressaare Soojus
3	Veetorustik, 2 m toru teljest	Torni tänav	AS Kuressaare Veevõrk
4	Madalpingekaabel, 1 m kaabli teljest	Rohu tn 4a	Elektrilevi OÜ
5	Tänavavalgustuse kaabel, 1 m kaabli teljest	Rohu tn 4a	AS Kuressaare Soojus
6	Sidekanalisatsioonitoru, 1 m toru teljes	Torni tänav, Vallimaa tänav	Telia Eesti AS

Tabel 2. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

8.Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (servituudid) seadmine.
2. Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Tehnovõrkude, juurdepääsutee, piirdeaia ja parkimisala rajamine.

4. Hoonete ehitus.
5. Kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine. Juurdepääsutee 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.

9. Krundi ehitusõigus

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 600 m²;
- Hoonete arv krundil: kuni 2
- Hoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 12,7 m;
- Hoonete korruselisus: kuni 4
- Katusekalle: 0-45 kraadi
- Ehitusjoon: paralleelne Rohu ja Torni tänavaga
- Viimistlusmaterjalid: kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid
kombineerituna puiduga
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa (E) 100%
- Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa (EK) 100%