

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Saare Partner OÜ

Versioon 30.08.2024

T – 2546

Plan nr: DP-24-009

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN
VALLIMAA TN 6 II

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 25.04.2024 otsus nr 1-3/24 „Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:	6
3.3. Kehtivad detailplaneeringud	7
3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	7
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järelused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	10
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	10
4.2. Krundijaotus:	10
4.3. Planeeritud ehitusõigus:	10
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	11
4.5. Krundile pääs ja parkimine	11
4.6. Haljastus ja heakord	12
4.7. Vertikaalplaneerimine	12
4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	12
4.9. Keskkonnakaitse	12
4.10. Energiatõhusus	13
4.11. Piirkonna turvalisus	13
4.12. Tuleohutusnõuded	13
4.13. Servituutide vajadus	13
4.14. Planeeringu elluviimine	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
5.1. Elektrivarustus	15
5.2. Sidevarustus	15
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	15
5.5. Soojavarustus	15
6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	17

Joonised

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |
| 5. Illustratsioon | |

Kooskõlastused

Lisad

1. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 3063, väljastatud 07.02.2024
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 472940, koostatud 20.05.2024
3. Telia eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38897842, koostatud 30.05.2024
4. AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 14/2024, 30.05.2024

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (25.01.2024 nr 5-2/439-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 25.04.2024 otsus nr 1-3/24 „Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 25.03.2024 kiri nr 14-3/1183-1
- Keskkonnaameti 05.03.2024 kiri nr 6-5/24/4130-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-24-025, möödistatud jaanuar 2024.

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnanõuandja spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kuressaare linna Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaal Kuressaare linnas, hõlmates järgnevat katastriüksust:

- Vallimaa tn 6, katastritunnusega 34901:007:0295, 100% elamumaa, pindala 942 m²

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Katastriüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vallimaa tänav	34901:007:0129	13248 m ²	100% transpordimaa
Vallimaa tn 8	34901:007:0242	835 m ²	100% elamumaa
Torni tn 7	34901:007:0316	1335 m ²	100% elamumaa
Vallimaa tn 4	34901:007:0299	2323 m ²	75% elamumaa, 25% ärimaa
Torni tn 5	34901:007:0351	1808 m ²	100% elamumaa

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Vallimaa tn 6 kinnistu paikneb Kuressaare linnas ja on ümbritsetud valdavalt elamumaa kruntidega. Tegemist on piirkonnaga, kus on vaheldumisi korterelamud ja üksikelamud ning teisel pool Vallimaa tänavat asuvad Kuressaare Ametikooli hooned. Planeeritav maaüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb tänava ääres (ca 3,5 m kinnistu piirist) elamu (ehitisealune pind 107 m²), kinnistu põhjaservas majandushoone (ehitisealune pind 61 m²) ning keskel kaev. Hooned on amortiseerunud. Maa-alale pääseb Vallimaa tänavalt. Liiklus Vallimaa tänaval on kahesuunaline.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega 4,4 – 4,7 m.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Kinnistul paiknevad elektrimakaabel, sideehitis ning veetorustik. Ühiskanalisatsiooniga liitumine puudub. Liitumispunkt paikneb kinnistu piiril.

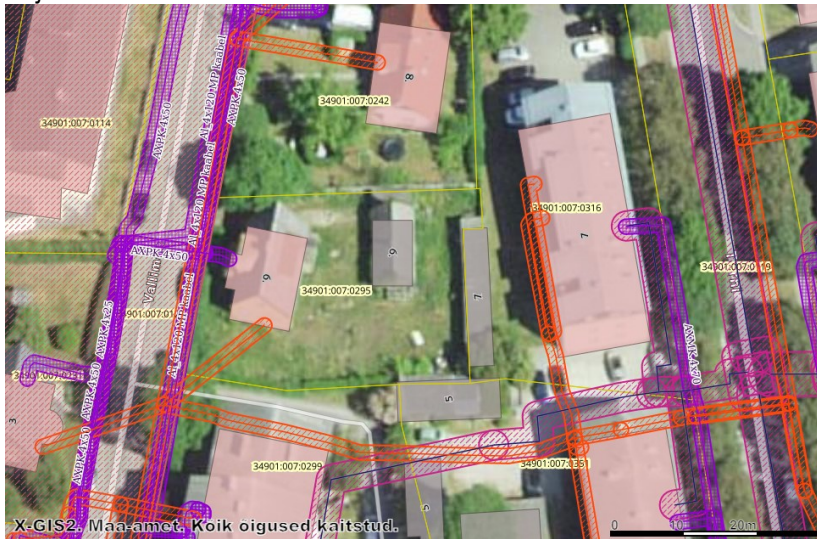
Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega- põhiliselt viljapuud ning kinnistu piiril hekk.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektrimakaabelliini kaitsevöönd
- Veetorustiku kaitsevöönd

Ala piirneb Vallimaa tänava poolt Kuressaare muinsuskaitsealaga.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib Vallimaa tn 6 detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 1-3/78), mille eesmärk on olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuga muudeti Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu kohane rida- ja korterelamuala juhtotstarve pereelamute ala juhtotstarbeks. Planeeringuga kavandatud tegevusi ei ole alustatud.

Vallimaa tn 8 on kehtiv detailplaneering (kehtestatud 25.04.2002 Kuressaare linnavolikogu otsusega nr 35), mille kohaselt on kinnistule planeeritud lisaks olemasolevale elamule abihoone ja ajutine müügikiosk. Vallimaa tn 8 on algatatud uus detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.

3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1).

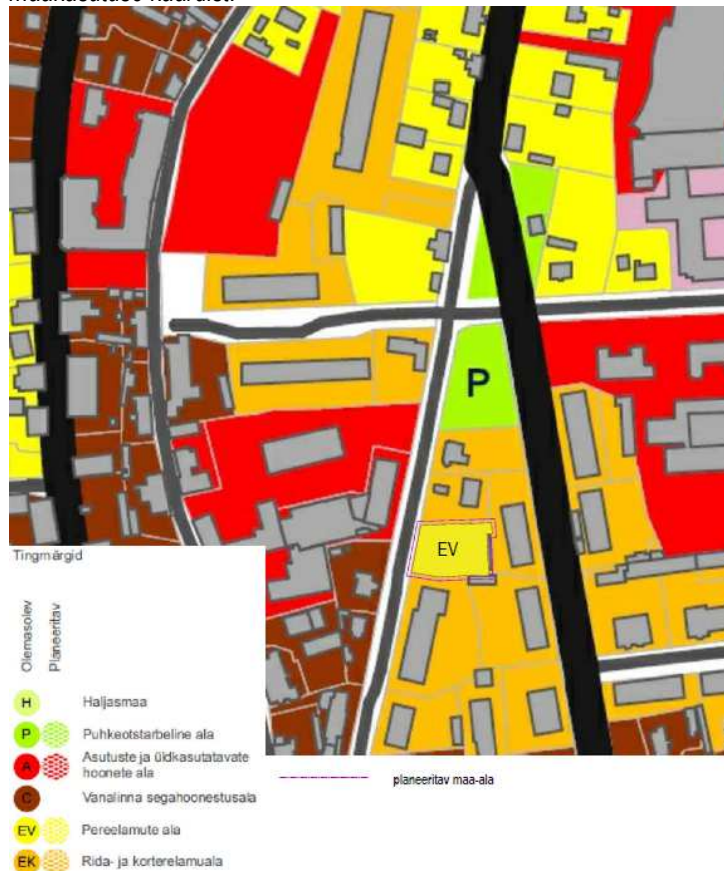
Kehtiva Vallimaa tn 6 detailplaneeringuga on Vallimaa tn 6 krundi juhtotstarve muudetud ühisplaneeringus pereelamute ala juhtotstarbega alaks. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktsel hoonestusega aladel.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist rajada kinnistule korterelamu on tegemist ühisplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Pereelamute ala juhtotstarve soovitakse muuta tagasi rida- ja korterelamuala juhtotstarbeks.

Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid

kõrvalfunktsioone. Lubatud on kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist.

Väljavõtte kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardist:



3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas kesklinna läheduses. Lähimbruses asuvad põhiliselt korterelamud ja üksikelamud ning Kuressaare Ametikooli hooned. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elamumaa. Esineb ka ärimaad, transpordimaad ning ühiskondlike ehitiste maad. Planeeritava kinnistu puhul on tegemist olemasoleva elamumaaga, mille kasutusotstarve muudetakse väikeelamumaast korterelamumaaks.

Planeeritavast alast läänes paikneb Vallimaa tänav, lõunas, idas ja loodes korterelamud ning põhjas üksikelamu, mille asemele kavandatakse samuti korterelamut (Vallimaa tn 8 II detailplaneering). Vallimaa tänava ääres olevad üksikelamud on valdavalt kahekordsed viilkatusega hooned. Elamud paiknevad üldjuhul tänava ääres. Lähtuvalt sellest määratakse planeeringuga kohustuslik ehitusjoon (4 m läänepiirist). Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esineb nii puit-, kivi- kui ka võrkaedasid. Läheduses paiknevad korterelamud (Vallimaa tn 4 ja Torni tn 7) ja Kuressaare Ametikooli hooned on 2-4- korruselised ja madala kaldega viilkatusega. Lähipiirkonnas olevate korterelamute (Vallimaa tn 4 ning Torni tn 5, 7 ja 3a) ehitisealused pinnad on vahemikus 334-701 m², mis moodustab koos olemasolevate abihoonetega krundi täisehituseks 30-34%. Lähimbruse korterelamute puhul on peamiselt tegemist tüüpiliste 1960ndate alguses rajatud rõdudeta hoonetega. Parkimine on lahendatud õuealadel.

Üldplaneeringuga on pereelamute alale määratud maksimaalseks kruntide täisehituse protsendiks 30%. Korterealamualal maksimaalset täisehituse protsenti ega hoonestustihedust määratud ei ole. Vallimaa tn 6 on parkimine planeeritud osaliselt hoone mahus, see võimaldab kavandada olemasolevatest suuremat täisehituse

protsenti. Planeeritav maksimaalne täisehituse protsent on ca 39%. See on vajalik, et luua kvaliteetne tänapäevane elukeskkond, kus on tagatud vajalik parkimiskohtade arv, väikelinna sobiva suurusega eluruumid ning funktsionaalne haljastatud väliruum.

Planeeritud hoonete kõrgus kujundatakse lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs kinnistule on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad kinnistupiiril või läheduses.

Käesoleva planeeringuga kavandatu ei muuda oluliselt olemasolevat olukorda, seega sobitub keskkonda. Ala korrastamine mõjub piirkonnale positiivselt.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut muudev. Vastavalt PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Kehtiva Vallimaa tn 6 detailplaneeringuga muudeti ühisplaneeringus rida- ja korterelamumaa juhtotstarve pereelamute ala juhtotstarbega alaks, kuna kinnistul paiknev hoone oli kasutuses üksikelamuna ja piirnes põhjast ja läänest üksikelamutega. Omanik soovis senist kasutust jätkata. Tänapäevaks on maaüksuse omanik vahetunud ning endisele rida- ja korterelamumaaale soovitakse rajada korterelamut. **Seetõttu tehakse antud detailplaneeringuga ettepanek muuta Vallimaa tn 6 kinnistu juhtotstarve tagasi rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks**, vt joonis DP-4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Kehtivat Vallimaa tn 6 detailplaneeringut ei ole ellu viima asutud. Planeeringualast põhjas paiknevale Vallimaa tn 8 kinnistule kavandatakse korterelamu rajamist (detailplaneering algatatud Saaremaa Vallavalitsuse 05.03.2024 otsusega nr 2-3/216). Ka teistel naaberkinnistutel (Vallimaa tn 4, Torni tn 5 ja Torni tn 7) paiknevad olemasolevad korterelamud. Kortereelamu rajamine on kooskõlas piirkonna maakasutusega (tegemist on kehtestatud ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga) ning piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

4.2. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Vallimaa tn 6 katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse korterelamumaa.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Katastriüksuse nimi	Pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
Vallimaa tn 6	942	Kortereelamumaa-EK-100%	Elamumaa-E-001-100%

Elamumaa (E-001) on Maakatastriseaduse kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualue, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

4.3. Planeeritud ehitusõigus:

Vallimaa tn 6 kinnistul kavandatakse olemasolevate hoonete lammutamist ning uue korterelamu rajamist. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala planeeritavale alale koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“. Hoonete rajamisel naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m tagatakse tuleohutus ehituslike võtetega.

Hoonete suurima ehitisealuse pindala määramisel on arvestatud muuhulgas nõutud parkimiskohtade arvu ja haljastuse osakaaluga ning asjaoluga, et see ei mõjutaks naaberkinnistuid negatiivselt. Tagatud on piisav kaugus naabruses paiknevatest olemasolevatest ja planeeritavast korterelamust. Samuti mahub krundile mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid kvaliteetse elukeskkonna loomiseks. Parkimine lahendatakse osaliselt hoone mahus. Määratud ehitisealune pindala võimaldab luua heatasemelise ja keskkonda rikastava arhitektuurse lahenduse ning väikelinna sobiva suurusega elamispinnad.

Hoonestusalasse võib ehitada korterelamu ja soovi korral ühe kõrvalhoone, seal hulgas 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehooned (väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa /-teatise kohustuslike hoonete ja ehitusloa /-teatise kohustust mitteomavate hoonete) maksimaalne ehitisealune pind kokku 370 m². Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned, võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljaspoole hoonestusala.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv krundil
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Korterelamumaa-EK-100%
2 (üks korterelamu + üks abihoone)
370 m²
elamu: kuni 12,5 m maapinnast
(3 korrust)
abihoonel: kuni 5 m maapinnast, 1 korrus
TP-3

Minimaalne tulepüsisivusklass

Detailplaneeringus näidatud hoone on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kuna Vallimaa tänaval paiknevad elamud üldjuhul tänava ääres, määratakse käesoleva detailplaneeringuga kohustuslik ehitusjoon Vallimaa tänava äärde, mis on sarnaselt naaberkinnistutega 4 m krundi piirist. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Hoone eristamiseks kõrvale planeeritavast korterelamust kasutada välisviimistluse varieerimist, et vältida identsete hoonete kavandamist. Luua arhitektuuriselt kaasaegne lahendus. **Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist esitada omavalitsusele kolm erinevat eskiisi.** Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojekti. Kavandatav elamu projekteerida terviklikult koos haljastuse, puhke- ja parkimisala, teede ning muude ruumielementidega. Projekteerimisel luua mugav linnalik elukeskkond. Ehitusprojekti tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Piirded:

Tänava ääres lubatud vaid haljaspiirded (lehtpuuhekk vms piirkonda sobiv lahendus). Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata aiaga. Piirdeaia lahendus anda sel juhul hoone ehitusprojekti.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: 0 - 20°, lame- või viilkatus
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti Vallimaa tänavaga
- Katusekatte materjal: kivi, rullmaterjal, plekk
- Välisseinad: kivi, krohv, betoon, fassaadiplaat kombineerituna puiduga
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Hoonete ± 0.00 vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.

4.5. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Vallimaa tänavalt, mis on püsikattega kõrvaltänav (tee nr 3491260). Juurdepääsu asukohta ei muudeta. Parkimine lahendatakse krundi tagaosas, vajadusel osaliselt hoone mahus. Arvestatud on 12 parkimiskohta. Parkimiskohtade mõõtmete määramisel ja kohtade arvu leidmisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (sõiduautode ja jalgrataste normatiiv 1/80, parkimiskohtade arv/ eluruumide brutopind). Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m. Täpne kohtade arv selgub projekteerimise käigus. Kogu hooneväline liiklus- ja parkimisala rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutus, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lausalise kõvakatte alla viimist. Tänaval parkimist ja manööverdumist ei ole ette nähtud. Jalgrataste parkimine lahendatakse hoonesisiselt. Parkimisalale rajada koht elektriauto laadimiseks ja igale parkimiskohale juhtmetaristu (Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus § 651 lg 4).

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud (põhiliselt viljapuud ning hekk). Olemasolevalt väärtuslik kõrghaljastus puudub. Kohustuslik haljastuse osakaal krundi pindalast on 15%. Peamine haljastuse osakaal on ette nähtud krundi lõuna küljele, kus leitakse asukoht minimaalselt ühele üle 15 m kasvukõrgusega piirkonnale omase liigiga lehtpuule. Hoonest tänava poole jääv ala haljastatakse. Hoone taga paiknevad parkimiskohad rajatakse murukivisillutisega.

Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja pöösaliike. Uusistutuste kavandamisel lähtuda Kuressaare kesklinnale omastest liikidest, nt vaher, jalakas, saar, pärn, pooppuu, hobukastan, tamm, künnapuu. Pöösastest ja madalatest puudest on traditsioonilised üle piirdeaedade vabakujuliselt laiuvad üksikud, grupiti või ridadena paiknevad mustad leedrid, sirelid, ebajasmiiid, kurd- ja näärelehised kibuvitsad, ligustrid, suured läätspuud, kuslapuud ja jugapuud.

Haljastuse, hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kruntidele on ette nähtud jäätmecontainerid / prügiaedik sissesõidutee lähedale. Containerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmemaja kavandamisel võtta arvesse, et see oleks piisavalt mahukas võimaldamaks tulevikus piisava arvu jäätmete liigiti kogumise containerite paigaldamist. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel kogu krundi ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud. Planeeritava ala sademevee ärajuhtimiseks liitatakse ühissademevee kanalisatsiooniga Vallimaa tänaval. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala Kuressaare linna väärtuslikul maastikul, millele annavad väärtuse Kuressaare vanalinn (Kuressaare muinsuskaitseala), aedlinn, linnus koos Lossipargiga, jahisadam ning Põduste jõgi koos luhaga. Käesoleva planeeringuga kavandatu ei mõjuta Kuressaare linna väärtusliku maastiku säilimist.

4.9. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. 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. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojektiis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.10. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirid ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *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.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepeingu sõlmimine.

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

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tegemist on tiheasustusalaga. Hoonestusala on kavandatud nii, et selle kaugus krundipiirist on vähemalt 4 m. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

Maa-ameti andmetel asub lähim hüdrant Rohu tn ja Vallimaa tn ristmikul, see on ca 105 m kaugusel planeeritavast alast.

4.13. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale kinnistule teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata.

Kavandatavad tehnovõrkudega liitumispunktid paiknevad peamiselt munitsipaalomandis Vallimaa tänav kinnistul.

Servituutide seadmise vajadus väljaspool planeeritavat ala:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Vallimaa tn 4 (34901:007:0299)	AS Kuressaare Soojus	Tagada ühendused kaugküttevõrguga	Torustiku kaitsevöönd

4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevate hoonete ja rajatiste likvideerimine (vajadusel projekt, ehitusluba).
2. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine ning ehitusloa taotlemine / ehitisteatise esitamine vastavalt kehtivale seadusele ja normidele. Vajadusel notariaalsete servituutide seadmine. Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist esitada omavalitsusele kolm erinevat eskiisi.
3. Hoonete, tehnovõrkude, parkimisala ning väliruumi rajamine.
Mahasõidu Vallimaa tänavalt, parkimisala ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepitakse kokku tehnovõrkude valdajatega.
4. Kasutuslubade taotlemine / kasutusteatiste esitamine.
Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehno võrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetseid liitumispunktide asukohad ja tehno võrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1. Elektrivarustus

Planeeritaval Vallimaa tn 6 kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 472940 detailplaneeringu koostamiseks. Liitumiskilp (132716LK) paikneb kinnistupiiril Vallimaa tn ääres. Liitumispunkti peakaitsme suurendamisel asendatakse liitumiskapp samas asukohas.

- Liitumiskilp peab olema alati teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Vallimaa tn 6 on olemasolev sideõhuliin, mis likvideeritakse. Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 38897842 kohaselt on sidekanalisatsiooni / multitorustiku põhitrassi rajamine kavandatud lähtuvana sidekaevust KRS141 / KRS530 (joonisel S259). Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vallimaa tn 6 puudub ühendus ühisreoveekanaliseerimisega. Olemasolev veevarustus on Vallimaa tn 4 hoone kaudu, mis likvideeritakse. Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevõrk on väljastanud tehnilised tingimused nr 3063 detailplaneeringu koostamiseks.

Liitumispunkt ühisveevõrgiga liitumiseks on kinnistu piiril paiknev maakraan DN32. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on kinnistu kõrval asuv kanalisatsioonikaev K3685. Tehnovõrgud vt joonis DP-3.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 3063 kohaselt on võimalik sademeveekanaliseerimisega liitumine teha sadeveekanaliseerimisikaevu nr SK4927. Tänavale paigaldatav toru peab olema De315. Kinnistu piirist ca 1 m avalikule maale paigaldada kontrollkaev, mis jääb liitumispunktiks ühissademeveekanaliseerimisega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Vajadusel rajada krundile drenaaž.

Veevarustuse ja -kanalisatsiooni liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt, mille järgi on võimalik ehitada ja ehitamist kontrollida. Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevõrk AS'le.

5.5. Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonda. Olemasolev liitumine puudub. Lähimad kaugkütetorustikud asuvad Vallimaa tänaval ja Vallimaa tn 4 kinnistul. AS Kuressaare Soojus on väljastanud tehnilised tingimused nr 14/2024 soojusvarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel (vt lisa 4). Tehniliste tingimuste lisas toodud eskiisjoonise kohaselt on liitumine planeeritud olemasoleval torustikul Vallimaa tn 4 hoone taga või Vallimaa 8 planeeritava elamu liitumistorustikul. Uus täiendav soojuskoormus planeeritaval korterelamul on 130 kW (küte ja tarbevesi). Tegelikud soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustik Vallimaa tn 6 kinnistu hoonele planeerida eelistatult Vallimaa tn 8 kinnistul kuni planeeritava tehno ruumini. Variandina võib liitumistorustiku kavandada ka Vallimaa 4 kinnistult kuni tehno ruumini.

Hargnemisel olemasolevast soojustorustikust paigaldada eelisoleeritud sulgeseadmed. Soojussõlme ruum planeerida hoonesse soojustorustiku poolsesse külge nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Käesoleva planeeringuga on kaugkütte liitumine kavandatud Vallimaa tn 4 kinnistul. Torustiku täpne asukoht ning servituudi seadmise vajadus täpsustatakse torustiku ehitusprojektis. Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Välise soojustorustiku, ventilatsiooni, soojussõlme- ja soojussõlme ruumilahenduse projektid kooskõlastada enne seadmete tellimist ja töödega alustamist AS Kuressaare Soojusega.

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Päikesepaneelide ja soojuspumpade paigaldus lubatud hoone katusele.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Vallimaa tn 6

Krundi pindala: 942 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Korterelamumaa-EK-100%

1 elamu ja 1 abihoone

370 m²

Elamul 12,5 m (3 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

0-20°, lame- või viilkatus

kivi, krohv, betoon, fassaadiplaat kombineerituna puiduga

TP-3

12

täna äärde piirdeid mitte rajada