

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eraisikud

Version 05.05.2023

T – 2414

PlanID – 107252

Plan nr: DP-22-021

SAAREMAA VALD KUDJAPE ALEVIK

HERILASE JA LILLEVÄLJA

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 31.05.2022 korraldus nr 2-3/938 „Kudjape alevikus Herilase ja Lillevälja detailplaneeringu algatamine“ 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:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:.....	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud.....	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid.....	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus:.....	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus:.....	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	10
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused.....	10
4.6. Vertikaalplaneerimine.....	11
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	11
4.8. Keskkonnakaitse.....	11
4.9. Energiatõhusus.....	11
4.10. Piirkonna turvalisus.....	11
4.11. Tuleohutusnõuded.....	12
4.12. Servituutide vajadus.....	12
4.13. Planeeringu elluviimine.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	14
5.1. Elektrivarustus.....	14
5.2. Sidevarustus.....	14
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.....	14
5.5. Soojavarustus.....	15
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	16

Joonised

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnoorkudega | DP-3 |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 427589, koostatud 03.10.2022.
2. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 2963, väljastatud 24.10.2022.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (23.03.2022 nr 5-2/1813-1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 31.05.2022 korraldus nr 2-3/938 „Kudjape alevikus Herilase ja Lillevälja detailplaneeringu algatamine“ 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 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Transpordiameti 02.05.2022 lähteseisukohad kirjaga nr 7.2-1/22/7197-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest töö nr T-22-535, mõõdistatud oktoober 2022.

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 - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Herilase ja Lillevälja detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks tehnovõrgud ja liikluskorraldus ning seatakse keskkonnatingimused.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

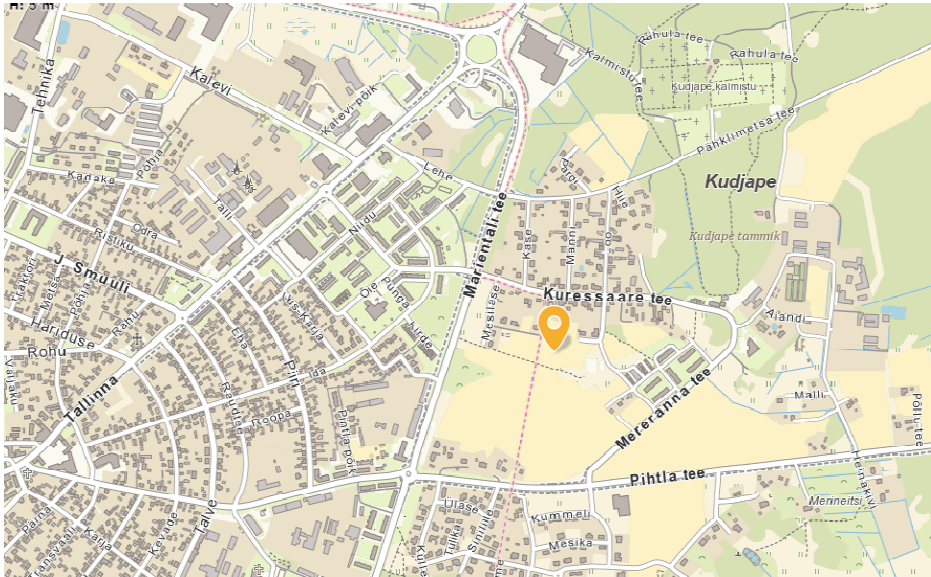
Planeeritav ala paikneb Saaremaal Kudjape aleviku servas ja hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Lillevälja tn 10	27003:001:0876	985 m ²	Elamumaa 100%
Lillevälja tn 12	27003:001:0882	1418 m ²	Elamumaa 100%
Lillevälja tn 14	27003:001:0878	1421 m ²	Elamumaa 100%
Herilase tn 1	27003:001:0879	1409 m ²	Elamumaa 100%
Herilase tn 2	27003:001:0883	977 m ²	Elamumaa 100%
Herilase tn 3	27003:001:0881	1400 m ²	Elamumaa 100%
Herilase tn 4	27003:001:0877	975 m ²	Elamumaa 100%
Herilase tänav	27003:001:0880	868 m ²	Transpordimaa 100%
4330018 Lillevälja tänav*	71401:001:0479	3579 m ²	Transpordimaa 100%

*paikneb planeeritaval alal osaliselt

Planeeritava ala pindala on ca 1,1 ha.

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
4330018 Lillevälja tänav	71401:001:0479	3579 m ²	100% transpordimaa
Lillevälja tänav	34901:004:0220	2061 m ²	100% transpordimaa
Herilase tn 6	71401:001:1982	653 m ²	100% transpordimaa
Lillevälja tn 8	34901:004:0219	1547 m ²	100% elamumaa
Lillevälja tn 9	27003:001:0591	1469 m ²	100% elamumaa
Lillevälja tn 11	27003:001:0592	1474 m ²	100% elamumaa
Lillevälja tn 13	27003:001:0593	1470 m ²	100% elamumaa
Lillevälja tn 15	27003:001:0594	1473 m ²	100% elamumaa
Lillevälja tn 17	27003:001:0595	1500 m ²	100% elamumaa
Mereranna tee 24	71401:001:0121	21994 m ²	100% üldkasutatav maa
Lillevälja tn 7	34901:004:0218	1537 m ²	100% elamumaa
Mesilase tn 7a	34901:004:0229	933 m ²	100% transpordimaa
Kahuri	27003:001:0281	15212 m ²	100% maatulundusmaa
Mereranna tee 26a	71401:001:1938	1506 m ²	100% maatulundusmaa

KOMPRO OÜ

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

Piirnevatest elamumaa maaüksustest on hoonestatud Lillevälja tn 7, 15 ja 17. Mereranna tee 24 kinnistul paiknevad spordiväljakud.

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

Planeeritav ala paikneb Kudjape alevikus ja on ümbritsetud elamute, põllumaade ning üldkasutatavate aladega. Planeeritavad maaüksused on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on 3490495 Lillevälja tänavalt, mis on osaliselt välja ehitamata. Liiklus Lillevälja tänaval on kahesuunaline.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega 5,09 – 5,39 m. Tegemist on põllumaaga, kõrghaljastus puudub.

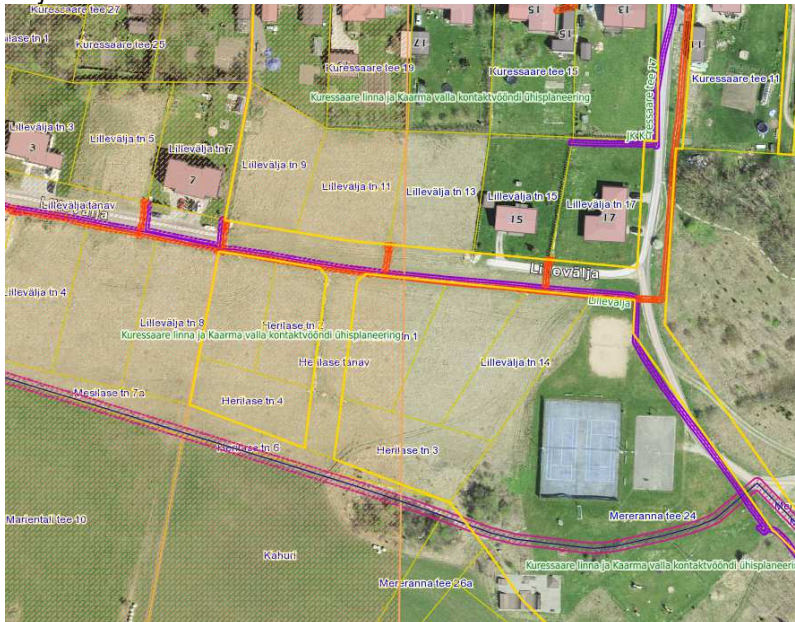
Maa-alal paikneb sidekaabel ning madalpingekaabel. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine puudub.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Lennuvälja kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Transpordiamet on oma 27.04.2022 kirjaga nr 7.2-1/22/7197-2 esitanud detailplaneeringu koostamiseks järgmised seisukohad: Planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja (EEKE) lähiümbruse piirangupindade alal, mis seab kõrguslikud piirangud.

- Detailplaneeringus tuua välja, kas ja kui kõrgetel postidel tänavavalgustus antud lõigule planeeritakse.
- Arvestada võimaliku lennutegevusest tingitud müraga kinnistutel, tutvuda sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning võtta saadud informatsiooni arvesse ehitusmaterjalide valikul.
- Kui ehitustehnika kõrgus on suurem kui 20 meetrit maapinnast, tuleb tehnika kasutamise, märgistamise ja valgustamise tingimused Transpordiametiga täiendavalt kooskõlastada.

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

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

KOMPRO OÜ

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

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala reserveeritud pereelamute ja transpordimaa alana. Maaüksused asuvad tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

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



Detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritaval alal puuduvad teadaolevalt kehtivad detailplaneeringud. Alast läänes on kehtestatud (23.05.2006) Kuressaare tee 31 detailplaneering. Nimetatud planeeringuga kavandati 3 ridaelamu ja 12 üksikelamu krunti. Lillevälja tänavast lõuna poole määrati nn kivielamute ala ja põhja poole määrati nn puitelamute ala. Kuressaare tee 31 planeeringualas on välja ehitatud ca pooled üksikelamud.

Planeeritavast alast idas on kehtestatud (22.10.2008) Kopli ja Märjavälja detailplaneering, millega planeeriti korterelamuid. Nimetatud planeeringut ei ole ellu viidud.

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

Planeeritav ala paikneb Saaremaal Kudjape alevikus. Lähiumbruses asuvad põhiliselt üksikelamud, põllumaad ning spordiväljakud. Lähim ühistranspordi peatus (Lille) paikneb ca 200 m kaugusel Kuressaare tee ääres, lähim kauplus ca 500 m kaugusel, koolid ja lasteaiad Kuressaare linnas.

Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elamumaa. Esineb ka maatulundusmaad ning üldkasutatavat maad. Planeeritavate kinnistute puhul on tegemist olemasoleva elamumaaga.

Kuressaare tee 31 planeeringuga on Lillevälja tänavast lõuna poole määratud nn kivielamute ala, kus hoonestuslaad on määratud moodsam, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja madalakaldelisi pultkatuseid või lamekatuseid. Viimistluses kasutada heledat loodus- või tehiskivi või krohvi. Käesoleva planeeringuala arhitektuursete tingimuste määramisel arvestatakse Kuressaare tee 31 DP esitatud tingimustega.

Lillevälja tn 15 ja 17 paiknevad 1-korruselised viilkatusega elamud. Välisviimistluses on kasutatud heledaid toone, katusekatteks tume plekk. Piirete puhul esineb peamiselt puitaedu..

Juurdepäas planeeritavale alale on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad läheduses. Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobib kavandatud hoonestus antud piirkonda. Ala korrastamine ja kasutusele võtmine mõjub piirkonnale positiivselt.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Planeeringuga haaratud maaüksuseid ei jagata ja piire ei muudeta, maaüksuste sihtotstarbed jäävad samaks (vt ptk 3.1). Lähiaadressid muutuvad vastavalt kruntide juurdepääsudele.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovrkudega“. Lisaks kavandatud ehitusloakohustuslikele hoonetele on kruntidele lubatud rajada kuni 2 maksimaalselt 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m abihoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku 280 m². Hoonete rajamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb tagada ehituslike võtetega tuleohutus ja tuleohutusklass, mis ei kitsenda naabrite ehitusõigust. Krundi piirile ehitamisel kooskõlastatakse ehitus, hoonete edaspidine hooldus ning sademeveete katuselt juhtimine naabritega projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Pereelamumaa-EP-100%

3 (üks elamu + kaks abihoonet)

2 kuni 20 m² abihoonet/rajatist

280 m²

elamul: maksimaalselt 9 m

(kuni 2 korrust)

abihoonel: kuni 5 m maapinnast, 1 korrus

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse sarnaselt Kuressaare tee 31 DP lahendusega kohustuslik ehitusjoon 6 m tänavapoolsest krundipiirist - elamu põhimaht peab paiknema ehitusjoonel (vt joonis DP-3).

Hoonete arhitektuurne välisilme kujundada kaasaegne, minimalistlik, suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda arvestav. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühe krundi piires ühtse visuaalse terviku. Kasutada piirkonda ja omavahel sobituvaid looduslähedasi naturaalseid materjale. Värvitoonide valimisel eelistada naturaalseid ja vähe silmatorkavaid toone.

Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.
Abihoone vastavalt elamu lahendusele
- Katuse materjal: rullmaterjalid, asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Harjajoon: risti v paralleelne tänavaga
- Välisseinad: kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit. Heledad toonid.
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: tänava ääres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m
kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama omavalitsusega;

- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ja ümarpalki. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudtsemendist tooted.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste hoonete puhul tuleb nende materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Piirdeaedasad võib rajada mööda krundipiire või vahetus läheduses seespool piiri, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaedade materjalivalik lahendada elamu projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavatele kruntidele pääseb Lillevälja tänavalt, mis on pinnatud kruuskattega avalik tee (tee nr 3490495). Elamukruntidele juurdepääsuks rajatakse Lillevälja tänava puuduolev lõik ning Herilase tänav. Tänavatele on kavandatud tolmuva kate. Herilase tänava lõppu on planeeritud überpöördekoht päästeautodele. Herilase tänav on rajatakse erateena, millele määratakse vastavad servituudid. Edaspidi on vajadusel võimalik vastavalt kehtivatele õigusaktidele määrata Herilase tänav avalikuks kasutamiseks. Lillevälja tänav on olemasolevalt munitsipaalomand.

Lillevälja tänava lõigu projekteerimisel arvestada Kuressaare tee 31 teede tehnilise projektiga ning kehtivate õigusaktide ja projekteerimismõistega. Projekteeritav tee peab olema sama katte laius nagu valmis ehitatud Lillevälja tänav 3490495 (olemasolev katte laius ca 5,5-5,8 m). Teele tuleb ehitada siirdekate kahekordse pindamisega tardsivikilustikuga. Tee ristprofiil ning kruntide juurdepääsud lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt. Tee projektiga lahendada ka tänavavalgustus. Tänavavalgustite postide maksimaalne kõrgus 8 m.

Lillevälja tänava väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Herilase tänav peab olema välja ehitatud enne kruntidele nr 6 ja 7 ehitusloa väljastamist. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires, arvestatud on 2 parkimiskohta krundile.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonningimused

Planeeritaval maa-alal puudub kõrghaljastus. Kruntide lõunapiirile on soovitatav rajada täiendav kõrghaljastus õuealade kaitsmiseks tuulte eest ning privaatsuse tagamiseks. Soovitatav on kombineerida kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuse kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ja piirkonnas olemasolevaga.

Haljastuse lahendus täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel. Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, rajada hekke jms. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Jäätmed

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult kinnistesse prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Vältida mahutite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Müra ja vibratsioon

Arvestada võimaliku lennutegevusest tingitud müraga kinnistutel, ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest.

Hoonete 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.

KOMPRO OÜ

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

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

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonetusala 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, tänavamaale ja rooveekanaliseerimisele on keelatud.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Riigihalduse minister kehtestas 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/9 Saare maakonnaplaneering 2030+. Selle kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

4.8. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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;
- Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele, arvestada võimaliku lennutegavusest tingitud müraga. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, 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.

4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

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

4.10. 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.

KOMPRO OÜ

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

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 valvelepingu 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 turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Alal lubatud madalaim hoone tuleohutusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Planeeritud hoonete täpne tuleohutusklass tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus. Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et nende kaugus krundipiirist on 0 - 5 m. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega vastavalt kehtivatele normidele ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringsest läbipääsu.

Maa-ameti kaardiserveri andmetel paiknevad lähimad hüdrandid Mesilase ja Lillevälja tn ristmikul (nr 227, ca 250 m kaugeimast planeeritavast eramust) ning Kuressaare tee ja Loo tn ristmikul (nr 24, ca 300 m kaugeimast planeeritavast eramust). Lisaks olemasolevatele hüdrantidele on ette nähtud rajada uus hüdrant Lillevälja ja Herilase tn ristmikule. Kaugeim planeeritud hoone paikneb sellest ca 90 m kaugusel.

Tuletõrjeveevarustuse täpne lahendus antakse veetorstike ehitusprojektiis.

4.12. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp- kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

- Veetorstik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratavatele elamukruntidele teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Kõik kommunikatsioonid jäävad 4330018 Lillevälja tänav ja Herilase tänav kinnistutele. Olemasolevalt on planeeritaval alal elektrimaakaabel ja sidekaabel.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	4330018 Lillevälja tänav (71401:001:0479) Herilase tänav (27003:001:0880)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid

„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	4330018 Lillevälja tänav (71401:001:0479)	AS Kuressaare Veevärk	tagada ühendused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont
	Herilase tänav (27003:001:0880)	Telia AS	Tagada ühendused sidevõrguga	1 m mõlemale poole sidekaableid
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepäas avalikult kasutatavale teele“	Herilase tänav (27003:001:0880)	Krundid pos 6 ja 7	tagada ühendus avalikult kasutatava teega (Lillevälja tänav)	Herilase tänav ja ümberpöördeplats

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. Arendaja rajab Lillevälja tänava puuduva lõigu ja vajalikud kommunikatsioonid: ühiskanaliseerimine, -veevärk, elektrivarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

Avalikult kasutatava tee/kergliiklustee väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Tee väljaehitamine
- Vallale tee ehitusdokumentatsiooni esitamine

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide rajamine (kuni elamukruntide kavandatud liitumispunktideni) tuletõrjehüdrandi väljaehitamiseks:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Sademeveesüsteemide väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Tänavavalgustuse väljaehitamine:

Vallale tänavavalgustuse ehitusdokumentatsiooni esitamine.

3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab).

Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.

Tehnovõrkude rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 427589, väljastatud 03.10.2022, on uute objektide toide ette nähtud olemasoleva alajaama Mesilase:(Kuressaare) fiidri F1 baasil 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid paigutatakse kruntide piiridele mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt joonis DP-3).

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruutidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeritavatele Elektrilevi OÜ kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“). Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Planeeritaval alal on olemasolev sidetrass. Liitumislepingu sõlmimiseks võetakse ühendust vastava sideettevõttega.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevõrk poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 2963.

Liitumine ühisveevärgiga tehakse Lillevälja tänava veekaevus V754 torule 90PE ja Lillevälja tänaval kulgeval veetorustikul De110, et moodustada ringvool. Herilase tänava kinnistute liitumiseks tehakse väljavõte rajatavalt Lillevälja tänava ühenduselt. Olemasolev kinnistu Lillevälja tn 15 liitumine tehakse uuele torustikule ja vana ühendus kaotatakse.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik teha Lillevälja tänaval paikneva kanalisatsioonikaevu K2937 või numbrita kanalisatsioonikaevu Lillevälja tänaval. Lillevälja tn 15 liitumine tehakse uuele torustikule ja vana ühendus kaotatakse. Kinnistute teenindamiseks paigaldatakse kontrollkaevud kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole.

Liitumine ühissademevee kanalisatsiooniga on tehakse Lillevälja tänaval paikneva sademeveekaevu SK1725. Kinnistute teenindamiseks paigaldatakse kontrollkaevud kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole.

Lillevälja ja Herilase tn ristmikule on kavandatud uus hüdrant.

Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

5.4. Sademeveekanalisatsioon ja dreenaž

Lillevälja tänaval on olemasolev sademeveekanalisatsioon. Lillevälja ja Herilase tänavatele planeeritud restkaevude abil kogutakse kokku kõvakattega pindadele sattunud sajuveed ning juhitakse need isevoolse sajuvete kanalisatsioonitorustiku abil Lillevälja tänaval paikneva olemasoleva kaevuni SK1725. Kinnistute

teenindamiseks paigaldatakse kontrollkaevud kinnistu piirile või kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole. Elamukruntide haljasaladel juhitakse sademevesi maapinna kalletega hoonestusest eemale, kus see imbub pinnasesse. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Sademevee käitlemise täpsem lahendus antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada sademevee täpne hulk.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Maakütte puhul on lubatud horisontaalse kollektoriga süsteem. Soojavarustuse kavandamisel kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Lillevälja tn 10

(Kruunt pos nr 1)

Krundi pindala: 985 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänavaaäres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

Lillevälja tn 10a

(Kruunt pos nr 2)

Krundi pindala: 977 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänava ääres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

Lillevälja tn 12

(Kruunt pos nr 3)

Krundi pindala: 1409 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänava ääres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

Lillevälja tn 12a

(Kruunt pos nr 4)

Krundi pindala: 1418 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänava ääres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

Lillevälja tn 14

(Kruunt pos nr 5)

Krundi pindala: 1421 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänava ääres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

Herilase tn 1

(Kruunt pos nr 6)

Krundi pindala: 1400 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänavaaäres puitaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m

Herilase tn 2

(Kruunt pos nr 7)

Krundi pindala: 975 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Pereelamumaa-EP-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

280 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 5 m maapinnast (1 korrus)

ühepoolse kaldega või viilkatus- kaldega 0° - 25°.

abihooned vastavalt elamu lahendusele

kivi, krohv, klaas, vähesel määral puit, heledad toonid.

TP-3

2

tänavaaäres puitaied v hekk, maks kõrgus 1,1 m

kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,5 m