

Sikassaare küla Tammepõllu detailplaneering

Töö nr DP24TP

18. juuni 2025

Algataja:
Koostamise korraldaja:
Huvitatud isik:

Saaremaa Vallavalitsus
Saaremaa Vallavalitsus
Trenord Haldus OÜ

Koostaja:

Asum Arhitektid OÜ
11146600

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare

+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Projektijuht/planeerija:

Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7
kutsetunnistus nr 152173

2025

SISUKORD

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	4
1.1.	Planeeritav ala asukoht ja suurus.....	4
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3.	Lähtematerjalid.....	5
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	6
1.5.	Vastavus maakonnaplaneeringule	6
1.6.	Vastavus üldplaneeringule	6
1.7.	Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU	13
3.1.	Planeeringulahenduse üldpõhimõtete kirjeldus	13
3.2.	Krundijaotus.....	13
3.3.	Üldised arhitektuursed nõuded	13
3.4.	Kruntide ehitusõigus.....	14
3.4.1.	Tammemetsa tee.....	14
3.4.2.	Tammemetsa tee 12	14
3.4.3.	Tammemetsa tee 10.....	14
3.4.4.	Tammemetsa tee 8	15
3.4.5.	Tammemetsa tee 6	15
3.4.6.	Tammemetsa tee 4	15
3.5.	Juurdepääs ja parkimine	16
3.6.	Piirded.....	17
3.7.	Haljastus ja heakord.....	17
3.8.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	18
4.	TEHNOVÕRGUD	20
4.1.	Veevarustus.....	20
4.2.	Kanaliseatsioon	20
4.3.	Sademeveekanaliseatsioon.....	21
4.4.	Elekter	22
4.5.	Soojavarustus	22
4.6.	Side	23
4.7.	Tänavavalgustus.....	23
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE JA KITSENDUSTE VAJADUS.....	24
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	28
6.1.	Keskkonnakaitse tingimused.....	28
6.2.	Tuleohutus.....	28
6.2.1.	Ohtliku ettevõtte lähiala riskianalüüs.....	29
6.3.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	30
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	31
8.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	32
8.1.	Tammemetsa tee 4	32
8.2.	Tammemetsa tee 6	32
8.3.	Tammemetsa tee 8	33
8.4.	Tammemetsa tee 10.....	33
8.5.	Tammemetsa tee 12	34
8.6.	Tammemetsa tee.....	34

PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 Asukohaskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- Illustratsioon

- LISA 1 Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 16.01.2024 nr 2-3/51 Sikassaare külas Tammepõllu detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- LISA 2 Geodeetiline alusplaan
- LISA 3 Päästeameti seisukoht 24.01.2024 nr 7.2-3.4/461-2
- LISA 4 AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 04/2024
- LISA 5 AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 3062
- LISA 6 Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38651602
- LISA 7 AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 25/2024
- LISA 8 Elektrilevi tehnilised tingimused nr 491512

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 16.01.2024 nr 2-3/51 Sikassaare külas Tammepõllu detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- Tammemetsa detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 04.07.2023 korraldusega nr 2-3/877)
- Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 25.01.2022 korraldusega nr 2-3/105)
- Andruse detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.02.2004 otsusega nr 194)
- Leemeti detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 29.01.2003 otsusega nr 42)
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1)
- Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 04/2024 (02.02.2024) soojusvarustuse lahendamiseks
- AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3062 (07.02.2024) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38651602 (06.02.2024) detailplaneeringule
- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 25/2024 (06.09.2024) välisvalgustuse planeerimiseks
- Elektrilevi tehnilised tingimused 491512 (06.03.2025) detailplaneeringule

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. T-24-325, 15.07.2024

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Kuressaare linna sissesõidu lähistel Sikassaare külas ning hõlmab Tammepõllu katastriüksust (27003:001:0064), Bensiini alajaama katastriüksust (27003:001:0584), Põlluvahe tn 1 katastriüksust (71401:001:3206) ja osaliselt Ringtee 2a katastriüksust (27003:001:0093).

Planeeringuala piirneb Tammemetsa (katastritunnus 71401:001:4112, ärimaa 80% ja maatulundusmaa 20%), Tammemetsa tee (katastritunnus 71401:001:4113, transpordimaa 100%), Leemeti (katastritunnus 27003:001:0282, maatulundusmaa 100%), Männimetsa tn 15 (katastritunnus 71401:001:320, elamumaa 100%), Männimetsa tn 13 (katastritunnus 27003:001:0235, elamumaa 100%), Männimetsa tn 11 (katastritunnus 27003:001:0234, elamumaa 100%), Männimetsa tn 9 (katastritunnus 27003:001:0232, elamumaa 100%), Männimetsa tn 7 (katastritunnus 27003:001:0230, elamumaa 100%), Männimetsa tn 5 (katastritunnus 27003:001:0228, elamumaa 100%), Männimetsa tn 3 (katastritunnus 71401:001:3205, elamumaa 100%), Männimetsa tn 1 (katastritunnus 71401:001:3208, elamumaa 100%), Põlluvahe tn 3 (katastritunnus 71401:001:3204, elamumaa 100%) ja 2700146 Põlluvahe tänav (katastritunnus 27003:001:0937, transpordimaa 100%) katastriüksustega.

Planeeringuala on hoonestamata, naabruses asub Roonimäe tankla (Ringtee 2a), Bauhof kaubandushoone (Põlluvahe tn 2) ning planeeringualast loodes väikeelamuala.

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud isekülvi teel tekkinud noore kase- ja männiharvendikuga.

Planeeringualal kehtib Põlluvahe tn 1 osas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering, kehtestatud 25.01.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/105. Nimetatud planeeringuga on kavandatud elamurajoon ja krundijaotus. Põlluvahe tn 1 krundile määrati ehitusõigus elamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, ehitisealune pind kokku lubatud 300 m², põhihoone lubatud kõrgus 9 m ja abihoonel 6 m. Käesolev planeering muudab kehtestamise järgselt planeeritava ala piires varasema, Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneeringu kehtetuks.

Planeeringuala lääneservas asub reoveesurvepumpla ja -torustikud, veetorustik, hüdrant, elektrimaakaablid ja alajaam.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Põlluvahe tänavalt ja väljaehitatavalt Tammemetsa tänavalt Kudjape peakraavi ääres.

1.5. Vastavus maakonnaplaneeringule

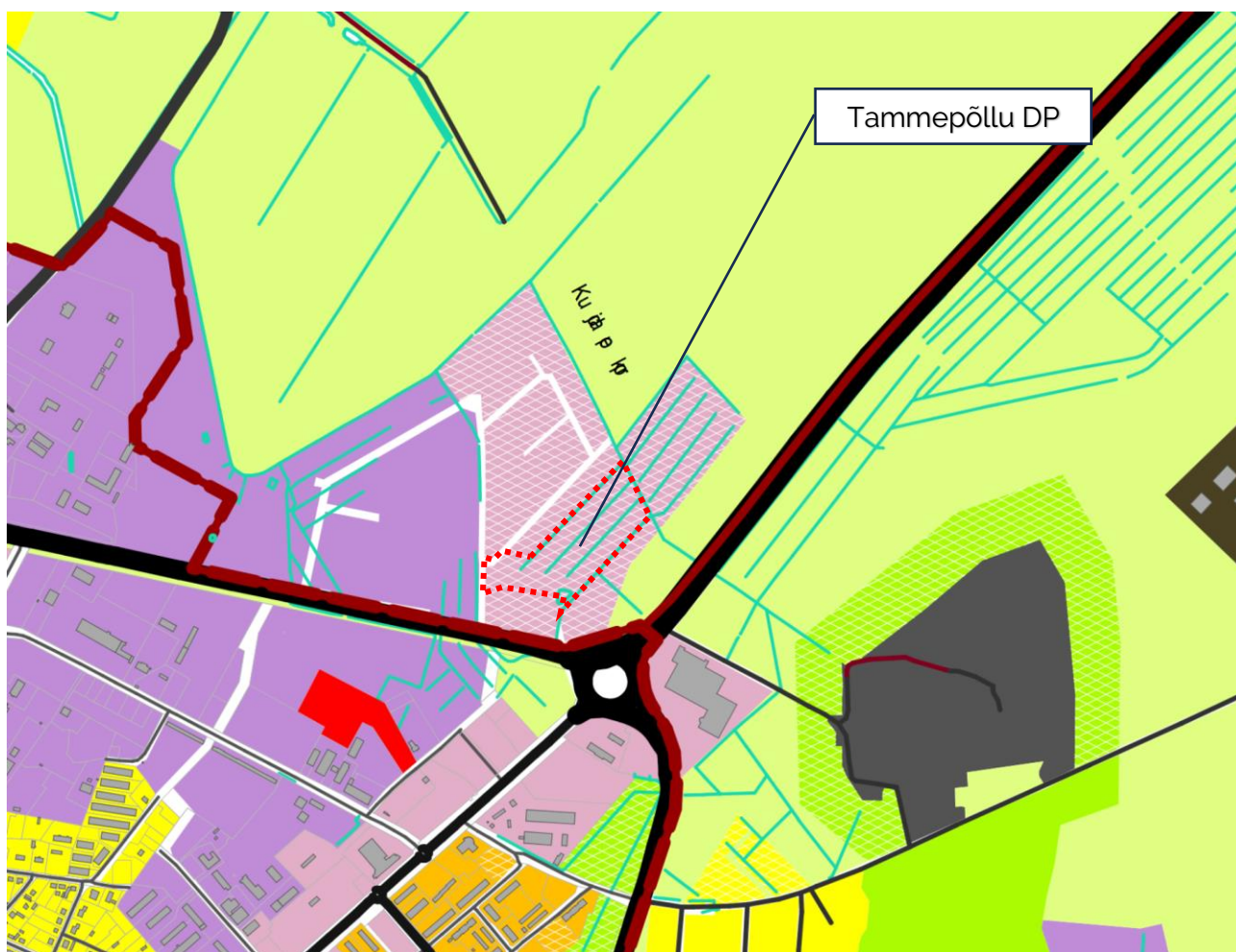
Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.04.2018 nr 1.1-4/94) on eelkõige vahend majandusarengut toetava ettevõtlus- ja elukeskkonna kujundamiseks. Saare maakonna ruumilise arengu läbiv eesmärk on maakonna hea sisemine sidustatus ja territoriaalne tasakaalustatus. Kui maakonnaplaneering jääb oma käsituselt üldiseks on detailplaneeringuga kavandatu eeldatavalt maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

1.6. Vastavus üldplaneeringule






Planeeringuala asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt reserveeritud **kaubandus-teenindusala** juhtotstarbega alal, kus on lubatud ärimaa sihtotstarve. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Uute reserveeritud alade kasutuselevõtt toimub

detailplaneeringute kaudu, mille koostamise käigus tuleb hinnata looduslikke, tehnilisi ja sotsiaalmajanduslikke eeldusi kavandatava elluviimiseks, kuna ühisplaneeringu täpsusastmest lähtuvalt ei ole analüüsitud kõiki kavandatud funktsioonide hilisemat kvaliteetset toimimist tagavaid meetmeid.

Ühisplaneeringu alusel asub planeeringuala reserveeritud kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal, mille kasutuselevõtt toimub detailplaneeringu kaudu. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 2, mille alusel detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.



Tingmärgid

Olemasolev	Planeeritav	
H		Haljasmaa
P		Puhkeotstarbeline ala
A		Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala
C		Vanalinna segahoonestusala
EV		Pereelamute ala
EK		Rida- ja korterelamuala
B		Kaubandus - teenindusala
TB		Ettevõtlusala
M		Kuressaare mereäärne segahoonestusala
V		Veeala
VS		Sadama akvatoorium
K		Kalmistuala
J		Jäätmehooldamaa
L		Transpordimaa

Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardilt.

1.7. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1 Olemasolevate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 01.01.2025	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Tammepõllu	Eraomand	25934 m ²	100% maatulundusmaa	27003:001:0064	2770134
Bensiini alajaam	Eraomand	51 m ²	100% tootmismaa	27003:001:0584	671834
Ringtee 2a	Eraomand	16646 m ²	100% ärimaa	27003:001:0093	2016934
Põlluvahe tn 1	Eraomand	1995 m ²	100% elamumaa	71401:001:3206	2896934

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusejärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse liik ja sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ ja Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise kaitsevöönd Planeeringualal paikneb alajaam (Bensiini alajaam).
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ ja Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise kaitsevöönd Planeeringualal paiknevad maakaablid.
Ehitusseadustik §120, 121; Riigikaitse ehitise töövoime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövoimet	300 m krundipiirist		Riigikaitse ehitise piiranguvöönd Saaremaa maleva staabi- ja tagalakeskuse pv

mõjutavate ehitiste kohta §2, 3			
Veeseadus §118; Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd §2, 3	1 m kaldast		Kudjape peakraavi veekaitsevöönd
Kemikaaliseadus	426 m tsentrist	Päästeamet	Olerex AS Kuressaare tankla ohuala
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2	2 m mõlemal pool trassi	AS Kuressaare Veevärk	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala paikneb Sikassaare külas, Kuressaare sissesõidu vahetus läheduses. Planeeringualast loodes paikneb elamuala, ida ja kagu suunas on Tammemetsa detailplaneeringuga kavandatud ärihoone. Planeeringuala hõlmab osaliselt Ringtee 2a katastriüksust, kus paikneb Roonimäe tankla.

Planeeringuala lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud:

- Leemeti detailplaneeringuga (osaliselt kehtiv, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 29.01.2003 otsusega nr 42) kavandati ehitusõigus elamu ehitamiseks
- Andruse detailplaneeringuga (osaliselt kehtiv, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.02.2004 otsusega nr 194) kavandati elamuala
- Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneeringuga (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 25.01.2022 korraldusega nr 2-3/105) muudeti krundipiire ja määrati ehitusõigus elamute ehitamiseks
- Tammemetsa detailplaneeringuga (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 04.07.2023 korraldusega nr 2-3/877) kavandati ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, planeeriti teed ja liikluskorraldus hoone teenindamiseks.

Planeeritud on 5 krunti ärihoonete kavandamiseks ja neid teenindav juurdepääsutee krunt.

Planeeritud juurdepääsutee arvestab varasema Tammemetsa detailplaneeringuga kavandatud ühendusi. Juurdepääsutee põhimõttekirjeldus on antud punktis 3.4.

Planeeringulahenduses on arvestatud Männimetsa elamukruntide ja ärihoonete hoonestusala vahele mitmerindelise haljastusega puhvertsoon, kus on soovituslik säilitada võimalikult palju olemasolevaid puid ja haljastust. Lisaks on kohustuslik märgitud alale kavandada uut kõrghaljastust ning pöösaid, et oleks tagatud ärihoonete eraldatus elamukruntidest.

Piirkonna hoonestuslaad on mitmekesine - Ringtee ääres paiknevad mahukamad kaubandushooned (Bauhof, planeeritav Prisma, Auriga) ja väiksemad teenindushooned (Roonimäe tankla). Planeeringualaga külgneva elamuala krundid on väiksemad ning ühepereelamud paiknevad tihedamalt.

Kaubandushoonete territoorium on oma olemuselt poolavalik ruum. Hoone funktsionaalsusest tulenevalt on peasissepääsu ja parkla poolne külg avaliku ruumi osa. Sellest tulenevalt on planeeritud liikumisteed, valgustus ja väikevormid. Sisuliselt kujundatakse kõiki kaasav turvaline avalik ruum.

Planeering sätestab arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimustena vaid kaasaegse vormikeele kasutamise ehitusõiguse numbriliste väärtuste kõrval, seadmata nii taotluslikult piiranguid teistsuguse arhitektuurse lahenduse koostamiseks tulevikus.

<https://planeerimine.ee/docs/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/asjakohaste-mojude-nimistu/>

Majanduslikud mõjud

- Planeeringu elluviimine ja ärihoonete kavandamine toob piirkonda täiendavaid töökohti.
- Kavandatava arenduse elluviimine toob piirkonda täiendavaid teenuse pakkujaid ja tarbijaid.
- Kasvab piirkonna äriplane funktsioon ja potentsiaal.

- Planeeringus kavandatu elavdab majanduskeskkonda ning suurendab konkurentsi vastavas sektoris.
- Piirkonda kavandatud tänav koos tehnovõrkudega moodustab ühtse teenindava infrastruktuuri, mis soodustab arenduse elluviimist.
- Planeeringulahenduse elluviimisel antakse tänavamaa munitsipaalomandisse, mis suurendab kohaliku omavalitsuse kulusid teehooldusele.
- Olemasolevad elamud planeeringuala naabruses on ehitatud ühisplaneeringuga määratud kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala kõrvale, mistõttu elamukruntide omanikel peab olema teadmine, et piirkonda võib lisanduda ärihooneid.

Kultuurilised mõjud

- Planeeringulahendusega ei kaasne olulisi kultuurilisi mõjusid.

Sotsiaalsed mõjud

- Planeeringulahenduses on arvestatud hea ligipääsuga nii jalakäijate, kergliiklejate kui ka sõiduvahendite puhul. Kavandatud on perspektiivne bussipeatuse asukoht, mis võiks soodustada juurdepääsu ühistranspordiga.
- Kaubandus- ja ärihoonete kavandamisega on oluline osa kvaliteetse avaliku ruumi loomisel.
- Liiklus- ja parkimisalade kavandamisel on planeeringulahenduses antud suunised parkimisalade liigendamiseks haljastusega. Tänavamaale on kavandatud haljasalaid ja puuderivisid, luues roheline tänavapild. Hoonete ümbrusesse kavandatakse samuti jalakäijate liikumisteed ning vaba ruum täidetakse kvaliteetse haljastuslahendusega.
- Planeeringuala asukoht ja juurdepääs teeb kavandatud teenused elanikele, külastajatele ja piirkonnas töötajale hästi kättesaadavaks.
- Planeeringus kavandatu võib tekitada negatiivset mõju naabruses elavates elanikes, kes on harjunud suurema isoleeritusega ja distantiga ärihoonetest. Kuid elamud on ehitatud üldplaneeringuga määratud kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala kõrvale, mistõttu on võimalik eeldada, et omanikel on teadmine arendustegevuse võimalikkusest. Planeeringulahendusega kavandatakse haljaspuhver ning ärihoonete aktiivne tegevusaeg, sh liiklusrüüa on pigem päevasel ajal.
- Planeeringus kavandatu on turvaline keskkond kvaliteetse ruumi ja valgustusega ning ei ohusta kogukonna turvatunnet.
- Kavandatu elluviimise visuaalsed mõjud on kõige rohkem tuntavad naabruses elavatele elanikele. Mõjude leevendamiseks on kavandatud kõrghaljastusega puhvertsoon ning hoonete lubatud kõrgus ei ole suurem kui kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud elamurajooni kruntidel.
- Tänav kavandamisega suureneb piirkonna liiklusest tulenev müra. Liikluse rahustamiseks on tänavale kavandatud ringteed ning kiirused kavandataval lõigul on pigem rahulikud. Eeldatavad liiklejad on suuremal hulgal ärihoonete kasutajad ja külastajad.

Mõju looduskeskonnale

- Planeeringuga on kavandatud eriilmelist haljastust, mis panustab rohelistesse elukeskkonda. Kavandatu toetab elurikkust.
- Planeeringualale on kavandatud kraavid liigse vee kogumiseks ja ärajuhtimiseks. Ala on suures osas juba täidetud, kuid täitmata madalamates osades võib esineda liigniiskust, mistõttu on kavandatu elluviimisel vaja arvestada toimiva ja tervikliku vertikaalplaneeringu lahenduse loomisega.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Planeeringulahenduse üldpõhimõtete kirjeldus

Tammemetsa tee 4,6,8,10 krundile on planeeritud 1 hoonestusala suurusega 1500 m² ühe kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks. Hooned on paigutatud selliselt, et hoonest edelasse ja kagusse jääks parkimisala. Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9 m. Detailplaneeringuga on lubatud planeeringuala kõrvuti asetsevate kruntide ja ehitusalade, ehitusõiguse liitmine.

Tammemetsa tee 12 krundile on planeeritud 1 hoonestusala suurusega 800 m² ühe kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks. Hoone on paigutatud selliselt, et hoonest itta jääks parkimisala. Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9 m.

Tammemetsa tee krundile hoonestusala ette nähtud ei ole.

3.2. Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Tammemetsa tee	9891 m ²	Tee ja tänava maa-ala LT
Tammemetsa tee 12	2891 m ²	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Tammemetsa tee 10	5402 m ²	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Tammemetsa tee 8	4285 m ²	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Tammemetsa tee 6	4269 m ²	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Tammemetsa tee 4	6116 m ²	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK

Detailplaneeringuga on lubatud planeeringuala kõrvuti asetsevate kruntide ja ehitusalade, ehitusõiguse liitmine.

3.3. Üldised arhitektuursed nõuded

- Järgida kehtiva üldplaneeringu nõudeid, sealhulgas projekteerida esteetiliselt sobivad ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned ja rajatised terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, maastiku, teede jm ruumielementidega. Arvestada ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Oluline on loodav ruumiline kvaliteet, inimõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule.
- Arvestada kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise põhimõtetega, sh. parkimiskoha mõõdud, juurdepääsud.
- Hoonete projekteerimisel järgida etteantud kohustuslikku ehitusjoont. Kõrvutiasetsevatele kruntidele kavandatavate hoonete kokkuehitamisel või ehitusalade liitmisel vältida monotoonse tänavafondi tekkimist, liigendades hoonemahtu või fassaadilahendust.

- Abihoonetena on lubatud ärihoone juurde rajada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitist (nt prügimaja). Abihoone võib kavandada ka väljaspoole ehitusala, lähtudes seejuures kehtivatest kitsendustest. Nimetatud väikeehitised kuuluvad lubatud ehitisealuse pinna hulka.
- Detailplaneeringuga ei määrata rajatiste ehitisõigust. Varikatused (suuremad kui 2 m²) kuuluvad lubatud ehitisealuse pinna hulka.

3.4. Kruntide ehitisõigus

3.4.1. Tammemetsa tee

Krundile on planeeritud tänav ning planeeringu krunte teenindavad tehnovõrgud. Kavandatud on ka sademevee kraav tänava ja Ringtee 2a krundi vahele ning tänava ja Tammepõllu katastriüksuse vahele koos vastavate torude ja truupeidega.

Krundi pindala:	9891 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala LT
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0

3.4.2. Tammemetsa tee 12

Tammemetsa tee 12 hoonestusala piiresse on lubatud rajada üks ärihoone ja kaks abihoonet.

Krundi pindala:	2891 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (põhihoone + abihoone)
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind:	800 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	9 m, abihoone 4 m
Hoone +0.000 abs =	ca + (täpsustada ehitusprojektiga)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitise lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	0-10°
Välisviimistlus:	solidsed materjalid ja neutraalsed toonid

3.4.3. Tammemetsa tee 10

Tammemetsa tee 10 hoonestusala piiresse on lubatud rajada üks ärihoone ja kaks abihoonet.

Krundi pindala:	5402 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (põhihoone + abihoone)
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind:	1500 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	9 m, abihoone 4 m
Hoone +0.000 abs =	ca + (täpsustada ehitusprojektiga)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitise lubatud korruselisus:	2
-------------------------------	---

Katusekalle:	0-10°
Välisviimistlus:	solidsed materjalid ja neutraalsed toonid

3.4.4. Tammemetsa tee 8

Tammemetsa tee 8 hoonestusala piiresse on lubatud rajada üks ärihoone ja kaks abihoonet.

Krundi pindala:	4285 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (põhihoone + abihoone)
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind:	1500 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	9 m, abihoone 4 m
Hoone +0.000 abs =	ca + (täpsustada ehitusprojektiga)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitise lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	0-10°
Välisviimistlus:	solidsed materjalid ja neutraalsed toonid

3.4.5. Tammemetsa tee 6

Tammemetsa tee 6 hoonestusala piiresse on lubatud rajada üks ärihoone ja kaks abihoonet.

Krundi pindala:	4269 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (põhihoone + abihoone)
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind:	1500 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	9 m, abihoone 4 m
Hoone +0.000 abs =	ca + (täpsustada ehitusprojektiga)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitise lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	0-10°
Välisviimistlus:	solidsed materjalid ja neutraalsed toonid

3.4.6. Tammemetsa tee 4

Tammemetsa tee 4 hoonestusala piiresse on lubatud rajada üks ärihoone ja kaks abihoonet.

Krundi pindala:	6116 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+2 (põhihoone + abihoone)
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind:	1500 m ²
Lubatud hoone max kõrgus:	9 m, abihoone 4 m
Hoone +0.000 abs =	ca + (täpsustada ehitusprojektiga)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitise lubatud korruselisus: 2
 Katusekalle: 0-10°
 Välisviimistlus: soliidsed materjalid ja neutraalsed toonid

3.5. Juurdepääs ja parkimine

Detailplaneeringuga on ette nähtud krundi moodustamine aadressiettepanekuga **Tammemetsa tee**. Planeeritud tänav ühendab varem planeeritud Tammemetsa tee Kudjape peakraavi ääres Põlluvahe tänavaga. Samuti on planeeritud tänavalt ühendus Tammemetsa tee 1 kaupluse parklaga ja varem planeeritud ühesuunalise juurdepääsuteega Kuressaare Ringtee suunalt planeeringuala lõunaküljes.

Kavandatud Tammemetsa tee jääb vastavalt üldplaneeringule kaubandus- ja teenindusala piirkonda, mis tähendab, et sellel tänaval hakkab liikuma ka üksjagu veokeid. Seetõttu vastavalt EVS 843:2016 tabelile 6.7 saab Tammemetsa tee olema veotänav, kus sõidutee laius on 7,5 meetrit lai. Selline sõidutee laius tagab, et tänaval korraga sõitvad veokid mahuvad üksteisest mugavalt mööda sõitma. Lisaks lai tee väldib seda, et veokid sõidaksid pidevalt samas sõidujäljes, mis tähendab, et katendi eluiga on selle võrra pikem.

Tammemetsa teele on kavandatud väike ringristmik. Antud ringristmik tuleb projekteerida selliselt, et need oleksid sadulautorongide poolt otse ületatavad, kuid sõiduautod peaksid ikkagi jääma sõiduteele. Vastavalt EVS 843:2016 tabelile 7.11 võib sellise ristmiku summaarne liiklussagedus olla kuni 1500 a/h. Varem kavandatud ja hetkel projekteerimisel oleva Tammemetsa tee 1 kaupluse parkla, antud Tammepõllu detailplaneeringuga kavandatud parklate ning piirkonna (riigiteest põhjapoolse jääv ala) olemasolevad kinnistud kindlasti sellist liiklussagedust välja ei anna. Võrdluseks, 2023. aasta loendusandmete baasil Kuressaare ringtee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6420 a/ööp, mis tähendab, et hinnanguliselt tipptunni liiklussagedus jääb kuskile 700 a/h juurde.

Illustreeriva ettepanekuna on planeeringujoonisele kantud ka ringristmiku ruumivajadus Põlluvahe tänavale. Antud detailplaneeringuga ringristmiku kavandamise kohustust ei kaasne. Sama ruumivajadusega on tavaristmik.

Jalakäijate liikumine planeeritaval alal on lahendatud tänavaga paralleelselt kulgeva kergliiklusteedega ning hoone ümber olevate kõnniteedega.

Bussi parkimist ette pole nähtud.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 4 Parkimiskohtade arv

Ehitise otstarve	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Tammemetsa tee 12 – planeeritud ärihoone	800 m ²	1/100	8	8
Tammemetsa tee 10 – planeeritud ärihoone	1500 m ²	1/100	15	15
Tammemetsa tee 8 –	1500 m ²	1/100	15	25

planeeritud ärihoone				
Tammemetsa tee 6 – planeeritud ärihoone	1500 m ²	1/100	15	25
Tammemetsa tee 4 – planeeritud ärihoone	1500 m ²	1/100	15	25

Samade parameetrite järgi on normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv suuremate ärihoonete juures 10 ning väiksema ärihoone juures 5. Jalgrataste parkimiskohad lahendada hoone sissepääsuala lähedal.

Elektriauto laadimistaristu kavandamisel lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest nõuetest. Detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv Ehitusseadustik¹ näeb ette mitteelamute puhul juhtmetaristuga varustada vähemalt viiendik parkimiskohtadest ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt.

Parkimislahenduse kavandamisel näha ette parkimisvõimalus haagisega parkimiseks/peatumiseks.

Detailplaneeringul toodud parkimislahendus on illustratiivne ja ei välista teistsuguse parkimislahenduse kavandamist.

3.6. Piirded

Piirete vajadus ja vajadusel lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga. Piirdeid mitte kavandada kogu krundi piirile. Vajadusel võib lahendada kaubahoovi piirdeaiaga.

3.7. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud. Planeeringulahenduse järgi likvideeritakse hoonete ja platside ehitusalale jääv haljastus.

Planeeringulahendus võimaldab erinevat kruntimist ja hoonestamist, seega planeeringu joonis ei kujuta konkreetset haljastuse lahendust. Haljastuse kavandamisel lähtuda eelkõige antud seletuskirja suunistest.

Mitmerindelise haljastusega puhvertsoon

Planeeringulahendusega on kavandatud mitmerindelise haljastusega puhvertsoon ärihoonete hoonestusala ja Männimetsa elamukruntide vahele. Ärimaa krundi koosseisus on kavandatud vähemalt 20% kõrghaljastusega ala puhvertsooni näol. Soovituslikult säilitada selles osas võimalikult palju olemasolevaid puid ja haljastust. Kõrghaljastuse protsent kogu krundi pinnast on täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal. Kõrgekasvuliste puude võrad ulatuvad oma võradega lisaks haljasalale teede ja parklate kohale.

Lisaks on kohustuslik märgitud alale kavandada uut kõrghaljastust ning põõsaid, et oleks tagatud ärihoonete eraldatus elamukruntidest. Haljasriba laiuks on kavandatud 20 m, Tammemetsa 12 krundil on kavandatud 10 m.

Mitmerindelise haljastusega puhvertsooni kavandamise põhimõtted:

- Vastavalt mullastiku tingimustele valida istutamiseks sobivad suure kasvuga puud;

- Samuti istutada erineva suuruse (kõrgusega) pöõsaid;
- Kui säilitatavate puude läheduses on vaja maapinda täita, siis tuleb arvestada, et pindmise juurekavaga puud reageerivad juurte matmisele hääbumisega kahe-kolme aasta jooksul;
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale;

Üldine haljastuslahendus

Hoonetevahelise ala projekteerimisel kavandada haljasalaid ka parkimisala liigendamiseks, seejuures kasutada võimalusel ka kõrghaljastust. Tänavapoolse piiri ääres parkimiskohtade kavandamise asemel eelistada laiemat haljasriba. Hooneteesist sissepääsuala ja kõnniteesid ning hoone ümbrust täiendada haljasaladega või haljastuse elementidega.

Detailplaneering annab suunitlused haljastuse kavandamiseks, määramata ära kindlaid puude ja taimede asukohti. Lõplik haljastuslahendus ja säilitatava haljastuse ehitusaegne kaitsmine kavandatakse ehitusprojektiga.

Põhimõtted haljastuslahenduse projekteerimiseks:

- Haljastuse kavandamisel käsitleda krunti tervikuna. Kasutada juba täiskõrguse saavutanud olemasoleva kõrghaljastuse potentsiaali.
- Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud keskkond.
- Uushaljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja pöõsaliike.
- Lahendada terviklik ja kvaliteetne avalik ruum parimal võimalikul moel.
- Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega.
- Kavandada kõrghaljastust avaliku tee ja parkla vahelise ala liigendamiseks.
- Kavandada haljastust krundi tänavapoolsele piirile, eriti seal, kus tänaväärne kõrghaljastus puudub.
- Kavandada tänavate ja platside/hoone vahelised haljasalad selliselt, et need ei takistaks sõidukite vaatevälja.
- Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega.

Kruntide terviklik haljastuslahendus tuleb anda hoonete (ja tänava) ehitusprojektides.

3.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on üldiselt suhteliselt tasane, maapinna kõrgus langeb vähesel määral kirde suunas.

Eramukruntidega külgneval hoonestusala piiril on maapinna keskmine kõrgus +4,82 m.

Hoone ±0.000 (1. korruse põrand) sidumine määrata ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule, samuti tuleb sademeveed juhtida hoonetest eemale. Vertikaalplaneerimisel arvestada kavandatava tänava kõrgusmärke, näha ette liiklusvahendite jaoks sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Üldine maapinna ja teede-platside kalle tuleb arvestada kavandatavast Tammemetsa teest langusega põhja suunas, et veed valguksid loodepiiril olevasse kraavi ning sealt edasi Kudjape peakraavi.

Platside ja haljasalade vertikaalplaneering lahendatakse ehitusprojektiga.

Vt ka ptk 4.3. Sademeveekanaliseatsioon.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 07.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3062.

Planeeritava ala liitumine ühisveevõrgiga on võimalik Põlluvahe tänaval asuvalt tänavatorustikult De110Pe, enne hüdranti nr 230. Teine võimalus on liituda Kuressaare Ringteel paikneva tänavatorustikule De160Pe.

Tänavatorustikult teha keevissadulühendusega väljavõtte iga planeeritava krundi tarnetoru ühendamiseks. Ühenduskoha vahetusse lähedusse (kuni 1m kaugusele peatorust) paigaldada maakraan spindlipikendusega ja kapega, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevõrgiga.

Liitumiseks ühisveevõrgiga on vaja koostada liitumisprojekt.

Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid.

Krundi piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemöödusõlme. Veemöödusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatud veemöödukaevus allpool külmumispiiri. Veemöödur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele.

Täpne torustike paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

4.2. Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on 07.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3062.

Planeeritava ala liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Põlluvahe tänaval asuva numbritega reoveekanaliseerimise K11.

Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2021 ja EVS 846:2021 toodud nõuetele.

Kanaliseerimise ühenduskohad kavandada veevõrguga sarnaselt. Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanalisatsioonitorudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN.

Torustik, mille lagi on rajatud kõrgemale kui 1m allpool maapinda, tuleb soojustada maa sisse paigaldamiseks ette nähtud soojustusmaterjalidega. Täpne soojustamine ja/või koormusjaotusplaadi paiknemine lahendatakse ehitusprojektis.

Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Isevoolsele torule tuleb paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud iga toru läbimõõdu, kalde, suunamuutuse või kõrvalühenduse korral, kinnistu piirile või kuni 1m kaugusele kinnistu piirist avaliku maa poole, sirgetel toruloikudel vähemalt 35 m vahedega.

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

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanaliseerimise on keelatud.

Täpne torustike paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

4.3. Sademeveekanaliseerimine

AS Kuressaare Veevärk on 07.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3062.

- Sarnaselt kõrvalasuva Tammemetsa detailplaneeringu sademeveelahendusele kasutatakse ka käesolevas planeeringulahenduses sademeveekanaliseerimise eelvooluna Kudjape peakraavi.
- Planeeritud Tammemetsa tee ja kõrvalasuva Tammemetsa katastriüksuse piiril ol. olev kraavitus projekteeritakse nii, et kraavitus jääks osaliselt toimima niinimetatud sademevee puhvermahutina, tagamaks valingvihmade ajal piirkonna üleujutuste vältimise. Lisaks kavandatakse uus kraavitus Ringtee 2a ja Tammemetsa tee piirile. Kogu planeeritud tee vertikaalplaneering ja sademeveelahendus on võimalik projekteerida kaldega kraavitus suunas.
- Männimetsa tee elamukruntide ja Tammemetsa 4-10 krundi piiril on olemasolev kraav eelvooluga Kudjape peakraavi. Kraavi sügavus ümbritsevast maapinnast on 1-2,5m minimaalse pikikaldega Kudjape peakraavi poole. Antud kraavi on planeeritud juhtida hoonete katuse vihmavesi ja parklate sademevesi. Kraavile seatud detailplaneeringuga servituudi vajadus
- Kõvakattega alade sademevesi juhitakse läbi liiva-õlipüüdu kraavitusse. Üldjuhul tuleb liiva-õlipüüdur paigaldada igale kinnistule, välja arvatud kinnistute liitmise puhul. Krundisisesed sademeveelahendused antakse ehitusprojektiga.

Järgnevatel projekteerimise etappides tuleks arvestada täiendavalt olemasoleva Kudjape kraavitus vastuvõtuvõimet, vältimaks liigniiskusega seotud probleeme kraaviga piirnevatel krundidel.

Vajadusel teostada selleks lisauuringud ja ehitustööd peakraavi veevastuvõtu hindamiseks ja läbilaskevõime parandamiseks.

Üldiselt on Kudjape peakraav poldritammiga piirnevas osas suure ristlõikega ja väikse languga mistõttu töötab see ka reguleeriva mahutina.

Sademevee väljavoolu bilansi määramine järgmisel tingimustel:

- arvutusäravool $Q_{a1} = \sim 165 \text{ l/s}$
- vihma korduvus $P = 5$ aastat,
- katuse maa-ala suurus $A_a = 0,5 \text{ ha}$,
- vihmakestus $t = 10 \text{ min.}$
- äravoolutegur 1,
- vihma intensiivsus 205 l/s*ha
- väljavool sademevee kraavi $0,10 \text{ m}^3/\text{s}$
- sademevee kraavi juhitav maht $\sim 60 \text{ m}^3$

Sademevesi kõvakattega platsidelt suunatakse läbi liiva ja õlipüüdu Tammemetsa ja Tammepõllu mü piiril paiknevasse kraavitusse ja osaliselt Kudjape peakraavi:

Sademevee väljavoolu bilansi määramine järgmisel tingimustel:

- arvutusäravool $Q_{a1} = \sim 165 \text{ l/s}$
- vihma korduvus $P = 5$ aastat,
- maa-ala suurus $A_a = 0,84 \text{ ha}$,
- vihmakestus $t = 10 \text{ min.}$
- äravoolutegur 0,8,

- vihma intensiivsus 205 L/s*ha
- väljavool sademevee kraavi 0,17 m³/s
- sademevee kraavi juhitav maht ~ 102 m³

Kudjape suudmes vee vastuvõtuvõime $Q_{kev5\%max}=2,36 \text{ m}^3/\text{s}$. (OÜ Maa & Vesi töö nr. 08721)
Tammepõllu detailplaneeringu alalt arvutuslik $Q_{max}=0,27 \text{ m}^3/\text{s}$.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda Keskkonnaministri määrusele nr 61 (Vastu võetud 08.11.2019) „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused.“

VeeS §187 punkt 6 kirjeldab, et veeluba on kohustuslik, kui juhitakse sademevett suublasse muuhulgas kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile. Suublasse juhitav sademevesi peab VeeS § 128 lg 4 kohaselt vastama sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (<https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>).

Sademeveetorude ja restkaevude asukohad, läbimõõdud ja kalded anda ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

4.4. Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 06.03.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 491512.

- Olemasoleva alajaama Bensiini:(Kuressaare) (detailplaneeringus märgitud uude asukohta) baasil on ette nähtud uutele objektidele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
- Planeeritava tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

4.5. Soojavarustus

AS Kuressaare Soojus on 02.02.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 04/2024.

Soojusvõrku ühendamise koht: AS Kuressaare Soojuse planeeritav torustik alguspunktiga varem planeeritud Tammepõllu detailplaneeringu torustikult. Ühendamise koht on näidatud tehnilistes tingimustes ja planeeringu joonistel.

Torustik kavandatavatele hoonetele planeerida mööda perspektiivset tänavat Tammepõllu ja Tammemetsa katastriüksuste vahel. Hargnemised hoonetele planeerida magistraaltorustikust lühimat teed mööda iga hoone soojussõlme ruumini. Soojussõlmede ruumid planeerida hoonetesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistul AS Kuressaare Soojus kasuks.

Soojustorustiku projekteerimise tehnilised näitajad:

Isolatsioon II klass

Pealevoolu maksimaalne temperatuur 120°C

Tagasivoolu maksimaalne temperatuur 70°C

Rõhk survekatsel 1,6 MPa

Toruterasele lubatavad telgpinged 130 N/mm²

Eelisoleeritud kaugküttetorustiku projekteerimine EVS-EN 1394

Välise soojustorustiku, ventilatsiooni, soojussõlme- ja soojussõlme ruumilahenduse projektid kooskõlastada enne seadmete tellimist ja töödega alustamist AS Kuressaare Soojusega.

4.6. Side

Telia Eesti AS on 06.02.2024 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38651602.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud sidekaevust IDN1108.

Igale krundile/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustikusisendid 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 liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Täpne sidekanalisatsioonitoru paiknemise lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4.7. Tänavavalgustus

AS Kuressaare Soojus on 06.09.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 25/2024.

Uued valgustid projekteerida samad või analoogsed mis on kasutuses Kuressaare linnas (LED tüüpi Vizulo Micro Martin, Vizulo Mini Martin), programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga (astrodim/dynadim/midnight dimming, Osram 4DIM toiteplokk). Automaatse hämardamise kellaajad ja võimsused projekteerida analoogsed praegu Kuressaare linnas kasutusel olevatega.

Ühendada uued valgustid olemasoleva Bensiini LP tänavavalgustus süsteemiga lähimas olemasolevas valgustuspunktis, tagades optimaalse võrgu struktuuri. Vajadusel projekteerida olemasoleva võrguskeemi muutmine.

Tööde lõppemisel esitada teostusdokumentatsioon sh teostusjoonised, skeemid, andmete tabelid, elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus, koos mõõdistustega.

Projekt (sh. asendiplaan, magistraalskeem ja valgusarvutus) kooskõlastada Kuressaare Soojusega. Enne ehitamist kooskõlastada kaevamisluba ja enne kaevamise alustamist ning enne tagasitõitmise alustamist teavitada Kuressaare Soojust, et Kuressaare Soojus saaks teostada ehitusaegse järelevalve.

Projekteerimisel lähtuda heast tavast ja arvestada dokumendiga "Majandus- ja taristuministri määruse „Tänavavalgustuse taristu renoveerimise toetamise tingimused" (RT I, 09.08.2016, 1) §

14 lõike 5 kohased tänavavalgustite tehnilised tingimused", https://kik.ee/sites/default/files/st_tanavavalgustite_tehnilised_tingimused_eelnou_20.06.2017.pdf, niivõrd, kuivõrd need nõuded ei ole aegunud ja nende asemel ei ole uusi kehtivad normdokumente.

Täpne tänavavalgustuse ja kaablite paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE JA KITSENDUSTE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide ja piiratud asjaõiguse vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Tammemetsa tee	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam	2m elektrirajatisest
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatrass	2 m mõlemal pool soojatrassi
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse trass	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	AS Kuressaare Veevõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
Tammemetsa tee 12	Avalik kasutus	Servituut	Olemasolev kergliiklustee	Tähistatud ala plaanil
	Tammemetsa tee 4, Tammemetsa tee 6, Tammemetsa tee 8, Tammemetsa tee 10, Tammemetsa tee 12, Männimetsa tn 3, Männimetsa tn 5, Männimetsa tn 7, Männimetsa tn 9, Männimetsa tn 11, Männimetsa	Servituut	Sademevee kraav	Tähistatud ala plaanil

	tn 13, Männimetsa tn 15			
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
Tammemetsa tee 10	Tammemetsa tee 4, Tammemetsa tee 6, Tammemetsa tee 8, Tammemetsa tee 10, Tammemetsa tee 12, Männimetsa tn 3, Männimetsa tn 5, Männimetsa tn 7, Männimetsa tn 9, Männimetsa tn 11, Männimetsa tn 13, Männimetsa tn 15	Servituut	Sademevee kraav	Tähistatud ala plaanil
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatrass	2 m mõlemal pool soojatrassi
Tammemetsa tee 8	Tammemetsa tee 4, Tammemetsa	Servituut	Sademevee kraav	Tähistatud ala plaanil

	tee 6, Tammemetsa tee 8, Tammemetsa tee 10, Tammemetsa tee 12, Männimetsa tn 3, Männimetsa tn 5, Männimetsa tn 7, Männimetsa tn 9, Männimetsa tn 11, Männimetsa tn 13, Männimetsa tn 15			
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatrass	2 m mõlemal pool soojatrassi
Tammemetsa tee 6	Tammemetsa tee 4, Tammemetsa tee 6, Tammemetsa tee 8, Tammemetsa tee 10, Tammemetsa tee 12, Männimetsa tn 3, Männimetsa tn 5, Männimetsa tn 7, Männimetsa tn 9, Männimetsa tn 11, Männimetsa tn 13, Männimetsa tn 15	Servituut	Sademevee kraav	Tähistatud ala plaanil

	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatrass	2 m mõlemal pool soojatrassi
Tammemetsa tee 4	Tammemetsa tee 4, Tammemetsa tee 6, Tammemetsa tee 8, Tammemetsa tee 10, Tammemetsa tee 12, Männimetsa tn 3, Männimetsa tn 5, Männimetsa tn 7, Männimetsa tn 9, Männimetsa tn 11, Männimetsa tn 13, Männimetsa tn 15	Servituut	Sademevee kraav	Tähistatud ala plaanil
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik	2 m mõlemal pool trassi
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatrass	2 m mõlemal pool soojatrassi

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1. Keskkonnakaitselised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Detailplaneeringuga ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida 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.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademevee immutamisel tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on markeeritud prügiruumi orienteeruv asukoht. Projekteerimise staadiumis on lubatud prügiruumi asukohta muuta või lahendada abihoonena. Prügiruumi mahutavuseks arvestada vähemalt viie jäätmeliigi konteinerite suurus. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.

6.2. Tuleohutus

Planeeritavad hooned on IV kasutusviisiga (kaubandushooned).

Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud avalikult kasutatavalt teelt. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.

Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-3 (tuldkartev).

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr 17).

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord kuulub planeeritava hoone eripõlemiskoormus klassi 600-1200 MJ/ m² ja vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 20 l/s kolme tunni jooksul.

Lähimad hüdrandid asuvad Roonimäe tankla (Ringtee 2a) kinnistul ja Auriga keskuse (Tallinna tn 88) taga Kalmistu tee ääres. Planeeringualale jääb Ringtee 2a kinnistuloodenurgas paiknev Tallinna tüüpi hüdrant nr 230 DN100 trassil. Ringtee 2a kinnistu lõunaosas paikneb Moskva tüüpi hüdrant nr 13 DN150 trassil tootlikkusega 20 l/s. Kalmistu tee ääres Tallinna tüüpi hüdrant nr 237 DN100 trassil. Vt ka skeemi hüdrantide asukohaga järgnevas peatükis.

Tammepõllu detailplaneeringuga planeeritava hoone jaoks lisatakse Kalevi põik tulevalt DN 160 trassile lisahüdrant ja tagatakse vähemalt 20 l/s - 3 h jooksul. Lisaks kavandatakse planeeritava Tammemetsa tee äärde uus hüdrant, millega tagatakse samuti vähemalt 20 l/s - 3 h jooksul. Lisatavad tuletõrjehüdrandid on koos 200m tööraadiusega on lisatud planeeringu põhijoonisele.

6.2.1. Ohtliku ettevõtte lähiala riskianalüüs

Planeeritavad hooned jäävad osaliselt või täielikult ohtliku ettevõtte Olerex AS Kuressaare gaasitankla ohualasse. Vastavalt Päästeameti seisukohale 24.01.2024 nr 7.2-3.4/461-2 (lisa 3) on vajalik koostada riskianalüüs. Käesolev peatükk on koostatud Päästeameti juhendmaterjali „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“ lisa 1 alusel, mis on kohandatud sobilikuks planeeringu faasis tehtava riskianalüüsiga.

<https://www.rescue.ee/files/Juhendid/23-01-05-kemikaaliseaduse-32-alusel-maakasutuse-planeerimine-ja-projekteerimine.pdf?d42dec77d5>

Olerexi gaasitankla paiknemine ja ohuala ulatus on näidatud alloleval skeemil.

Tankla kaugus planeeritavatest hoonetest on üle 200 m. Vastavalt Päästeameti juhendmaterjali lisale 1 on planeeritavat kaubanduspinda üle 5000 m², tundlikkusega 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala).

Hindamine viiakse läbi Päästeameti juhendi „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ alusel.

<https://www.rescue.ee/files/2019-11/18-03-28-metoodika-kems-planeeringute-ja-ehitusprojektide-kooskõlastamise-otsuse-tegemine.pdf?4271081ef1>

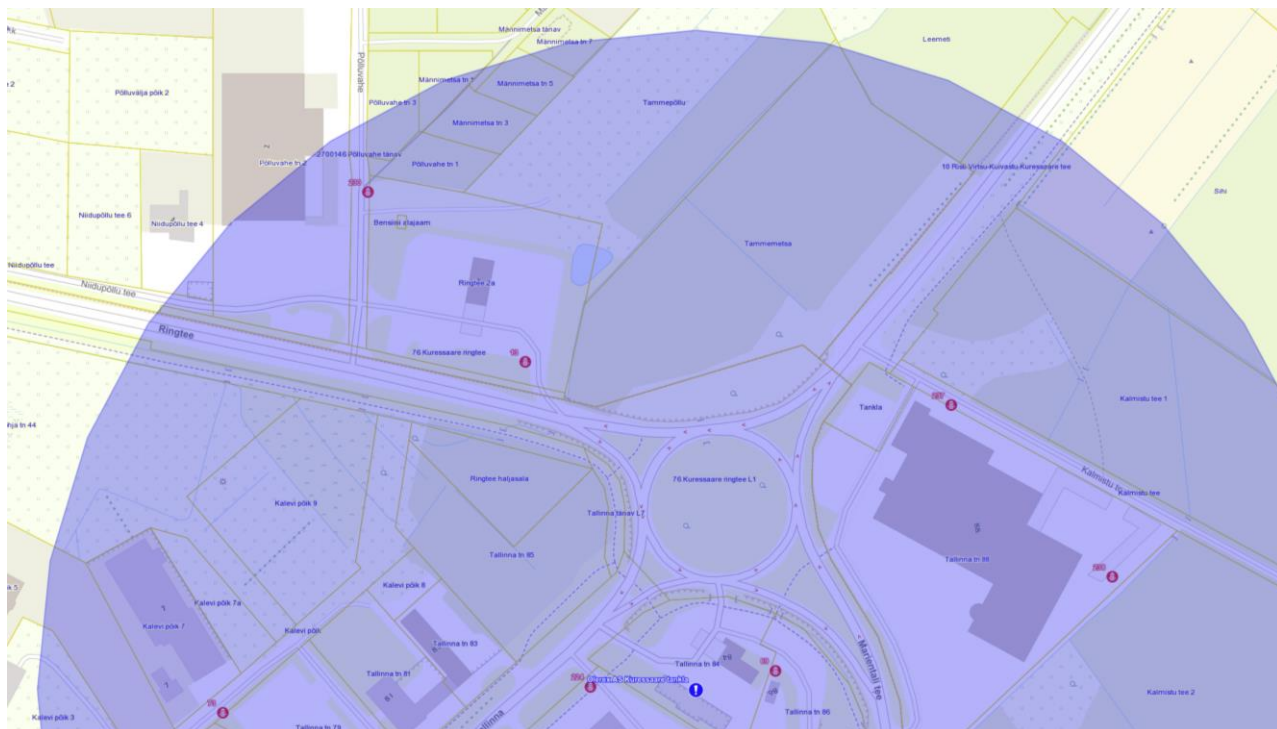
Otsustamise riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 3 tundlikkuse astmega ehitised. Maatriksis tulenev otsus on „JAH“. Seega planeeritavaid ärihooneid võib ehitada ohtliku ettevõtte lähedusse.

Tabel 2: kooskõlastuse otsuse maatriks

Ehitise tundlikkus	Tsoonid		
	I	II	III
1	JAH	JAH	JAH
2	EI	JAH	JAH
3	EI	EI	JAH
4	EI	EI	EI

Lähtudes riskihindamisest tuleb kasutusele võtta korralduslikud meetmed - **teavitamine**. Täpsemad võimalused selgitatakse hoone projekteerimisprotsessi käigus koostöös Päästeameti- ja ohtliku ettevõttega.

Planeeringuga kavandatav tegevus vastab õigusaktidest ja standarditest tulenevatele nõuetele.



Skeem: Olerex gaasitankla ohuala ulatus, Hüdrandid.

6.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Teostada maakorraldustoimingud.
3. Olemasolevate tehnorajatiste IKÕ-de seadmine vastavalt Tabelile 5
4. Kinnistuid teenindava avaliku kasutusega tee ja tehnovõrkude (sh. tuletõrjerveevarustus ja sademevee kraavid) välja ehitamine, kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule ja üleandmine munitsipaalomandisse enne hoonete ehituslubade väljastamist. Lisaks ka olemasoleva avaliku kergliiklustee avalikuks kasutuseks seadmine.
5. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
6. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
7. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
8. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1.
9. Tehnorajatiste IKÕ-de/servituutide seadmine vastavalt Tabelile 5 enne nende tehnorajatiste teenindavate hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.
10. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindavate platside, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist arendaja, kelleks on Tammemetsa 4,6,8,10 ja 12 krundi igakordne valdaja, kohustuseks.

8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID**8.1. Tammemetsa tee 4**

Aadress	Tammemetsa tee 4
Krundi suurus	6116 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	1500 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	ÄK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	9 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1+2 (põhihoone+kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m ² rajatis	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovitudest.
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krunti mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	25 sõiduauto kohta, 10 jalgratta kohta
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Projekteerida lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid materjale ja neutraalseid toone. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga.

8.2. Tammemetsa tee 6

Aadress	Tammemetsa tee 6
Krundi suurus	4269 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	1500 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	ÄK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	9 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1+2 (põhihoone+ kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m ² rajatis	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovitudest.
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krunti mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	25 sõiduauto kohta, 10 jalgratta kohta

Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Projekteerida lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid materjale ja neutraalseid toone. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga.
--	---

8.3. Tammemetsa tee 8

Aadress	Tammemetsa tee 8
Krundi suurus	4285 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	1500 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	ÄK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	9 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1+2 (põhihoone+ kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m ² rajatis	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovistest.
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krundi mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	25 sõiduauto kohta, 10 jalgratta kohta
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Projekteerida lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid materjale ja neutraalseid toone. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga.

8.4. Tammemetsa tee 10

Aadress	Tammemetsa tee 10
Krundi suurus	5402 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	1500 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	ÄK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	9 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1+2 (põhihoone+ kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m ² rajatis	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovistest.

Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krunti mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	15 sõiduauto kohta, 10 jalgratta kohta
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Projekteerida lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid materjale ja neutraalseid toone. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga.

8.5. Tammemetsa tee 12

Aadress	Tammemetsa tee 12
Krundi suurus	2891 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	800 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	ÄK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	9 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1+2 (põhihoone+ kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m ² rajatis	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovitudest.
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krunti mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	8 sõiduauto kohta, 5 jalgratta kohta
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Projekteerida lamekatus, välisviimistluses kasutada soliidseid materjale ja neutraalseid toone. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga.

8.6. Tammemetsa tee

Aadress	Tammemetsa tee
Krundi suurus	9891 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	LT 100%
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga