

# Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2

Töö nr DP24VPP

24. aprill 2025

Algataja:	Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja:	Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik:	Tervisepargi Kodud OÜ
Koostaja:	Asum Arhitektid OÜ 11146600  Suur-Sadama 7 93813 Kuressaare  +372 52 652 63 <a href="mailto:hannes@asumarhitektid.ee">hannes@asumarhitektid.ee</a>
Projektijuht/planeerija:	Hannes Koppel volitatud arhitekt, tase 7 kutsetunnistus nr 152173

**2024**

## SISUKORD

1. LÄHTESITUATSIOON .....	4
1.1. Planeeritav ala asukoht ja suurus .....	4
1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja .....	5
1.3. Lähtematerjalid .....	5
1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	6
1.5. Vastavus maakonnaplaneeringule .....	6
1.6. Vastavus üldplaneeringule .....	6
1.7. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	7
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	9
2.1. Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs .....	10
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS .....	12
3.1. Krundijaotus .....	12
3.2. Üldised arhitektuursed nõuded .....	12
3.3. Kruntide ehitusõigus .....	12
3.3.1. Vesikaare tn 2 .....	12
3.3.2. Pilve tn 1 .....	13
3.3.3. Pilve tn 2 .....	13
3.4. Juurdepääs ja parkimine .....	14
3.5. Mänguväljak .....	14
3.6. Piirded .....	15
3.7. Haljastus .....	15
3.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	15
4. TEHNOVÕRGUD .....	16
4.1. Veevarustus .....	16
4.2. Kanalisatsioon .....	16
4.3. Sademeveekanaliseerimine .....	17
4.4. Elekter .....	17
4.5. Soojavarustus .....	17
4.6. Side .....	18
5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS .....	18
6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID .....	20
6.1. Keskkonnakaitselised tingimused .....	20
6.2. Insolatsiooninõuded .....	20
6.3. Tuleohutus .....	21
6.4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded .....	22
7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA .....	23
8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID .....	24
8.1. Vesikaare tn 2 .....	24
8.2. Pilve tn 1 .....	25
8.3. Pilve tn 2 .....	26

## PLANEERINGU JOONISED

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

## LISAD

- LISA 1 Geodeetiline alusplaan
- LISA 2 Elektrilevi tehnilised tingimused – Vesikaare tn 2
- LISA 3 Elektrilevi tehnilised tingimused – Pilve tn 1
- LISA 4 Elektrilevi tehnilised tingimused – Pilve tn 2
- LISA 5 Telia tehnilised tingimused
- LISA 6 Kuressaare Veevärgi tehnilised tingimused Vesikaare tn 2
- LISA 7 Kuressaare Veevärgi tehnilised tingimused Pilve tn 1
- LISA 8 Kuressaare Veevärgi tehnilised tingimused Pilve tn 2

### 1.1. Planeeritav ala asukoht ja suurus

Planeeritava ala pindala on ca 1,9 ha.



## Planeeringuala asukohaskeem

### 1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneering algatati 04.06.2024 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/587. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeering koostaja on Asum Arhitektid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Hannes Koppel	Volitatud arhitekt, tase 7
Kristel Telling	Diplomeeritud arhitekt, tase 7.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

### 1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 04.06.2024 nr 2-3/587 Kuressaare linnas Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 13. detsembri 2007. a otsusega nr 76)
- Tuule tänava väikeelamute detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linna Volikogu 26. oktoobri 1995. a otsusega, osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/118)
- Valguse tn pikenduse detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23. aprill 2009. a otsusega nr 22)
- 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 Veevõrk tehnilised tingimused nr 3083, 3084 ja 3085 (23.04.2024) ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39266100 (07.11.2024) detailplaneeringule
- Elektrilevi tehnilised tingimused nr 484536, 478853 ja 478855

#### Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. T-24-425, 20.09.2024

#### 1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Kuressaare linna kaguservas ning hõlmab Vesikaare tn 2 katastriüksust (34901:014:0465), Pilve tn 1 katastriüksust (34901:014:0446) ja Pilve tn 2 katastriüksust (34901:014:0447).

- Pilve tn 1 katastriüksus piirneb Kaevu tn 18 (üldkasutatav maa 100%) ja Pilve tn 3 (elamumaa 100%) katastriüksustega ning Uus-Roomassaare ja Pilve tänavatega.
- Pilve tn 2 katastriüksus piirneb Pilve tn 4 (elamumaa 100%), Marientali tee 1a (tootmismaa 100%) ja Uus-Roomassaare tn 37 (ärimaa 100%) katastriüksustega ning Uus-Roomassaare ja Pilve tänavatega.
- Vesikaare tn 2 katastriüksus piirneb Vesikaare tn 4, 6, 8, 10 ja 12 (elamumaad 100%) ja Päikese tn 3 (ühiskondlike ehitiste maa 100%) katastriüksustega ning Uus-Roomassaare, Vesikaare ja Päikese tänavatega.

Planeeringuala on hoonestamata, naabruses asub Kuressaare tervisepark (Kaevu tn 18), kaubandushoone (ehitusmaterjalide pood, Uus-Roomassaare tn 35) ning väike-elamualad.

Vesikaare tn 2 ja Pilve tn 2 on osaliselt kõrghaljastatud isekülvi teel tekkinud kase- ja männisaluga, Pilve tn 1 kõrghaljastus on varem likvideeritud. Rajatud on juurdepääsud kõigile planeeringuala kruntidele ning krunte kasutatud ajutiselt täitepinnase ladustamiseks.

Planeeringualal kehtib Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering, kehtestatud 13.12.2007 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 76. Nimetatud planeeringuga on kavandatud elamurajoon ja krundijaotus. Käesolev planeering muudab kehtestamise järgselt planeeritava ala piires varasema, Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringu kehtetuks.

Planeeringuala kruntideni on rajatud tehnovõrgud koos liitumispunktidega. Võrguvaldajate kommunikatsioonid planeeringuala paikenvad kõik väljaspool planeeritavaid krunte.

Juurdepääsud planeeringualale on tagatud Vesikaare tänavalt ja Pilve tänavalt varem välja ehitatud mahasõitude kaudu.

#### 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 sidustus ja territoriaalne tasakaalustus. Kui maakonnaplaneering jääb oma käsitluselt 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 **rida- ja korterelamuala** juhtotstarbega alal, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks



kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Olemasoleva rida- ja korterelamuala all mõistetakse välja kujunenud korterelamupiirkondi, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, detailplaneeringu alusel ka ridaelamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimmõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Ühisplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimused toovad välja, et rida- ja korterelamualal on lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

Planeeringualal on kehtiv Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering, mille kohaselt oli planeeringualale planeeritud korterelamud (igale krundile kolm korterelamut). Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 katastriüksustele korterelamute ja abihoonete (ehitusloakohustuslike hoonete) ehitamist.

Tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Ühisplaneering ei sea numbrilist piiri ehitisealusele pinnale, hoonete arvule ega kõrgusele, kuid samas peab loodav elukeskkond ja ruum olema kvaliteetne.

### 1.7. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1 Olemasolevate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse aadress	Katastriüksuse omanik seisuga 01.12.2024	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Katastriüksuse registriori
<b>Vesikaare tn 2</b>	Eraomand	6296 m <sup>2</sup>	100% elamumaa	34901:014:0465	3470534
<b>Pilve tn 1</b>	Eraomand	6260 m <sup>2</sup>	100% elamumaa	34901:014:0446	3469834
<b>Pilve tn 2</b>	Eraomand	6001 m <sup>2</sup>	100% elamumaa	34901:014:0447	3469734

Tabel 2 Planeeritaval 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 I Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus,	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise kaitsevöönd  Planeeringualale ulatuva Vesikaare tn 2, Pilve tn 1 ja Pilve tn 2 elektrikappide ja

kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"			osaliselt kaablite kaitsevööndid.
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik1 Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"	1 m mõlemal pool siderirajatist	Siderajatise valdaja	Sideehitise kaitsevöönd  Planeeringualale ulatub osaliselt siderajatise kaitsevöönd.
Muinsuskaitseadus	Kinnismälestise kaitsevöönd	Muinsuskaitseamet	Kinnismälestise kaitsevöönd  Planeeringualal asub osaliselt vaatesektor Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele



## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringualal kehtib Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering (kehtestatud 13.12.2007), millega on juba varasemalt käesoleva detailplaneeringuga käsitletaval kolmel krundil kokku 9 korterelamu ehitusõigus. 2007. aasta planeeringu järgi on välja ehitatud detailplaneeringujärgne tänavavõrk ja kommunikatsioonid, looduses maha märgitud planeeringujärgsed krundid.

Üldplaneering näeb ette elamualade laienemise Roomassaare teeni. Varem planeeritud Tuule tänava väikeelamute detailplaneering (kehtestatud 17.02.1997) on ellu viidud. Elluviimist ootab käesolevast planeeringualas lõunas paiknev Valguse tn pikenduse detailplaneering (kehtestatud 23.04.2009).

Käesolev planeering täpsustab varem kehtestatud planeeringu ehitustingimusi, on kooskõlas planeeringuala ja selle mõjuala ruumilise arengu eesmärkidega.

- Suurendatakse lubatud ehitisealust pinda abihoone püstitamiseks ehitusõiguse andmiseks. Igale krundile planeeritud kolmele elamule lisatakse abihoone tehnoruumi rajamiseks küttesüsteemi tarbeks. Hoonete küte lahendatakse soojuspumba baasil tsentraalse tehnoruumiga. Tehnoruumist abihoones kõikide elamuteni kavandatakse eelisolereitud soojatorustik. Hoonemahus lahendatakse ka jalgrataste parkimine.
- Lisatakse tagasiastega osaline kolmas korrus. 2007. aasta planeeringuga on kavandatud korruselisus 2. Vahepeal välja ehitatud Tuule tänava väikeelamute ala, sirguv kõrghaljastus ja veel väljaehitamist ootav Valguse tn pikenduse detailplaneering on oluliselt vähendanud vaateid Kuressaare lahele. Osaline kolmanda korruse näol lisatakse varem planeeritud 63 korterile täiendavad 18 korterit. Hoone kõrgus tõstetakse varem planeeritud 8 meetrilt 10,5 meetrini.

Piirkonna rahvastikudünaamikast lähtuvalt ei ole oodata korterelamute valmides Kuressaare toimepiirkonna elanikkonna järsku kasvu. Pigem paigutuvad inimesed ruumis ringi. Tendents on linnalähedastest asumitest tagasikolimine linna. Niisamuti Ida-Niidust, Smuulist, Tuulte-Roosist, Marientalist ja teistest vanematest korterelamute piirkondadest ümberasumine kvaliteetsematele, kaasaegsetele elupindadele.

Kehtiva detailplaneeringuga on Päikese krundile ette nähtud ehitusõigus lasteaia rajamiseks. Tuginedes eelnevale lõigule puudub täna teadmine, et kehtiva planeeringu elluviimisega või käesoleva planeeringu kehtestamisega tekiks vajadus linnas täiendavate lasteaiakohtade kavandamiseks, sh. täiesti uuele asukohale. Lähimad on Pargi ja Ida-Niidu lasteaed. Lähim põhikool Nooruse kool paikneb arenduse suhtes teisel pool Terviseparki.

Käesoleva planeeringuga kavandatud abihoonete mahtu on planeeritud mahukad jalgrataste parklad, mis soosivad tervislikke liikumisviise. Ala on hästi ühendatud linna kergliiklusteede võrku mereäärse puhkeala ja Roomassaare tee suunal. Toimib bussiliiklus. Parkimine on korraldatud elamutega samadel kruntidel. Autoga on mugav pääs linna ümbritsevale ringteele aedlinna tänavaid koormamata.

## 2.1. Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs

Planeeringuala paikneb Kuressaare muinsuskaitseala kaitsevööndi osas 2. Alale ulatub Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorras tähistatud vaatekoridor „Vaade Kuressaare lennujaama juurest ja Roomassaare teelt linnuse tornidele“.

Muinsuskaitseametiga kokkuleppel on Muinsuskaitseaduse § 61 (3) tulenev planeeringu eritingimuste nõue asendatud käesoleva peatükiga planeeringu koosseisus.

- Kuressaare linnuse tornide vaadeldavuse analüüs käesoleva detailplaneeringu mahus on teostatud arhitekt Raul Kalvo poolt (Inphysica tehnology OÜ). Kalvo koostas ka algse, Kuressaare muinsuskaitseala põhimääruse koosseisus esitatud linnuse tornide vaadeldavuse analüüsi. Kasutatud on varasema tööga samu algandmeid, mudelisse lisati käesoleva, koostatava detailplaneeringu hoonemahtude 3D mudel. Graafiline osa on esitatud varasema tööga võrreldavalt. Sinisega on tähistatud ala, kust on Kuressaare lossi tornikiiver nähtav, punasega ala, mida varjavad kehtestatud detailplaneeringud.
- Seoses korterelamutele kolmanda korruse rajamisega väheneb Kuressaare linnuse tornide vaatesektori pikkus.

Järeldus:

Kuivõrd nähtavuse analüüsis ei ole arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega ning analüüsist tulenevalt markeeritud varjatud alal ei paikne olulisi liikumisteid ja vaatluspunkte, ei muutu nähtavus võrreldes kehtestatud planeeringuga linnaruumi kasutaja vaatepunktist.

**Vaade lossile on tagatud Uus-Roomassaare tänaval, kus planeeritav ala jääb vaates paremale ja loss vasakule poole tänava vaatevälja.**

Kolmanda korruse lisamisega pikeneb varjatud vaateväljaga ala Piirivalve kordonihooone suunas teisele poole Roomassaare teed, kus vaatluseks sobivad liikumisteed puuduvad.



Nähtavuse analüüs

### 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

#### 3.1. Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
<b>Vesikaare tn 2</b>	6296 m <sup>2</sup>	korterelamu maa EK
<b>Pilve tn 1</b>	6260 m <sup>2</sup>	korterelamu maa EK
<b>Pilve tn 2</b>	6001 m <sup>2</sup>	korterelamu maa EK

#### 3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

- 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.
- Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).
- Korterelamute sarnaste lahenduste korral kasutada eristumiseks välisviimistluse varieerimist või hoone pööramist telje suunas, et vältida identsete hoonete kavandamist.
- Arhitektuurselt kaasaegne lahendus, lamekatusega terrassmaja - ülemised korrused tagasiastega, et vähendada tänavaäärse ruumi „kinni“ ehitamist.
- Oluline on loodav ruumiline kvaliteet, inimmõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.
- Arvestada kõiki kaasava elukeskkonna kavandmaise põhimõtetega, sh. parkimiskoha mõõdud, juurdepääsud.

#### 3.3. Kruntide ehitusõigus

##### 3.3.1. Vesikaare tn 2

Vesikaare tn 2 katastriüksuse piir säilib senisel kujul. Krundile on planeeritud hoonestusala. Hoonestusala piiresse on lubatud rajada kolm korterelamut ja neid teenindav abihoone.

Krundi pindala:	6296 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa EK
Lubatud hoonete max arv krundil:	3+1 (põhihoone + abihoone)
Max hoonete alune pind:	990 m <sup>2</sup>

Lubatud hoone max kõrgus: (sh üks põhihoone 300 m<sup>2</sup> ja abihoone 90 m<sup>2</sup>)  
Hoone +0.000 abs = 10,5 m, abihoone 4 m  
ca +4,60 (täpsustada ehitusprojektiga)

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitise max korruselisus: 3, viimane korrus tagasiastega, korruse brutopind  
½ l korruse pinnast.  
Katusekalle: 0-10°  
Välisviimistlus : lubatud kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid  
kombineerituna puiduga.

**3.3.2. Pilve tn 1**

Pilve tn 1 katastriüksuse piir säilib senisel kujul. Krundile on planeeritud hoonestusala. Hoonestusala piiresse on lubatud rajada kolm korterelamut ja neid teenindav abihoone.

Krundi pindala: 6260 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa EK  
Lubatud hoonete max arv krundil: 3+1 (põhihoone + abihoone)  
Max hoonete alune pind: 990 m<sup>2</sup>  
(sh üks põhihoone 300 m<sup>2</sup> ja abihoone 90 m<sup>2</sup>)  
Lubatud hoone max kõrgus: 10,5 m, abihoone 4 m  
Hoone +0.000 abs = ca +2,70 (täpsustada ehitusprojektiga)

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitise max korruselisus: 3, viimane korrus tagasiastega, korruse brutopind  
½ l korruse pinnast.  
Katusekalle: 0-10°  
Välisviimistlus : lubatud kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid  
kombineerituna puiduga.

**3.3.3. Pilve tn 2**

Pilve tn 2 katastriüksuse piir säilib senisel kujul. Krundile on planeeritud hoonestusala. Hoonestusala piiresse on lubatud rajada kolm korterelamut ja neid teenindav abihoone.

Krundi pindala: 6001 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa EK  
Lubatud hoonete max arv krundil: 3+1 (põhihoone + abihoone)  
Max hoonete alune pind: 990 m<sup>2</sup>  
(sh üks põhihoone 300 m<sup>2</sup> ja abihoone 90 m<sup>2</sup>)  
Lubatud hoone max kõrgus: 10,5 m, abihoone 4 m  
Hoone +0.000 abs = ca +2,70 (täpsustada ehitusprojektiga)

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitise max korruselisus: 3, viimane korrus tagasiastega, korruse brutopind  
½ l korruse pinnast.  
Katusekalle: 0-10°  
Välisviimistlus : lubatud kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid  
kombineerituna puiduga.

### 3.4. Juurdepääs ja parkimine

Piirkonda teenindav infrastruktuur on välja ehitatud. Juurdepääsud kinnistutele on kavandatud vastavalt Vesikaare tänavalt ja Pilve tänavalt.

Vesikaare tänava ja Pilve tänava äärde on rajatud kergliiklustee. Planeeritavate korterelamutega tagada sidus ja katkematu jalgsi liikumine, jalgtee minimaalne laius 2,0 m.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Aluseks on võetud tabel 9.2 linnakeskuse parkimisnormatiiv. Projektlahendusega korrigeerida normeeritud parkimiskohtade vajadust vastavalt projektis kavandatud korterite arvule.

Planeeringus on arvestatud ühe korterelamu kohta 5 ühe-kahetoalist korterit ja 4 kolme- ja rohkematoalist korterit.

Tabel 4 Parkimiskohtade arv

Ehitise otstarve	Korterite arv	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ korter)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
<b>Vesikaare tn 2</b> – planeeritud korterelamud	27	1,1 / >3-toaline 0,9 / 1-2-toaline	27	27
<b>Pilve tn 1</b> – planeeritud korterelamud	27	1,1 / >3-toaline 0,9 / 1-2-toaline	27	27
<b>Pilve tn 2</b> – planeeritud korterelamud	27	1,1 / >3-toaline 0,9 / 1-2-toaline	27	27

Jalgrataste parkimiskohad lahendada abihoone mahus. Lisaks kavandada ehitusprojektiga võimalusel välised jalgrattahoidjad kortermajade sissepääsude läheduses.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

Elektriauto laadimistaristu kavandamisel lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest nõuetest. Detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv Ehitusseadustik<sup>1</sup> näeb ette elamutele minimaalselt juhtmetaristu rajamise igale parkimiskohale.

### 3.5. Mänguväljak



Igale üksikule korterelamu krundile eraldi mänguväljakut ei planeerita. Rajatakse üks keskne mänguväljak Kaevu tn 18 krundile Pilve tn 1, 3 ja 5 ning Päikese tn 1 ja 3 kruntidega piirnevale alale väljaspool käesolevat planeeringuala. Mänguväljaku ehitusõigus antakse Tervisepargi (Kaevu tn 18 ja Kaevu tn 20) detailplaneeringuga (algatatud Saaremaa Vallavalitsuse 26.06.02024 korraldusega nr 2-3/739).

Mänguväljaku rajamine, maht ja korrashoid lepitakse arendaja ja Saaremaa Vallavalitsuse vahel kokku eraldi lepinguga.



### **3.6. Piirded**

Piirdeaedu ei planeerita.

### **3.7. Haljastus**

Vesikaare tn 2 ja Pilve tn 2 on osaliselt kõrghaljastatud isekülvi teel tekkinud kase- ja männisaluga, Pilve tn 1 kõrghaljastus on varem likvideeritud.

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

- Haljastuse kavandamisel käsitleda krunti tervikuna. Kasutada juba täiskõrguse saavutanud olemasoleva kõrghaljastuse potentsiaali.
- Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud elukeskkond.
- Kruntide haljastuslahendus kavandada piirkonda ja Tervisepargi keskkonda nõ. sulanduvana (õuealalt põõsaste, hõredate puudegruppide üleminek metsa-alaks).
- Uushaljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.
- Õuealad kavandada kaasaegsete ruumielementidega, mis on funktsionaalsed ja esteetilised.
- Parklaala(d) liigendada või piiritleda haljastusega.
- Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega.

### **3.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

- Kõik kinnistud liidetakse piirkondliku sademeveesüsteemiga. Vt. punkt 4.3
- Platside ja haljasalade vertikaalplaneering lahendatakse ehitusprojektiga.
- Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.
- Krundi pinna tõstmine ümbritsevatest kruntidest kõrgemale ei ole lubatud.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1. Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 23.04.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3083, 3084 ja 3085.

- Vesikaare tn 2 liitumispunkt ühisveevõrgiga on kinnistu piiril paiknev maakraan DN32.
- Pilve tn 1 liitumispunkt ühisveevõrgiga on kinnistu piiril paiknev maakraan DN32.
- Pilve tn 2 liitumispunkt ühisveevõrgiga on kinnistu piiril paiknev maakraan DN32.

Tagatav rõhk liitumispunktis 2,0 bar.

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 konsoli vahele.

Veemöödusõlme paigaldatav veearvesti valik lahendada projekteerimisel ja kooskõlastada vee-ettevõttega.

Täpne torustike paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

### 4.2. Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on 23.04.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3083, 3084 ja 3085.

- Vesikaare tn 2 liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsioonikaev K5939.
- Pilve tn 1 liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsioonikaev K5937.
- Pilve tn 2 liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on kanalisatsioonikaev K5938.

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

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanalisatsioonitorudest. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. 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 ülevõetuste eest.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Täpne torustike paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

#### **4.3. Sademeveekanaliseerimine**

AS Kuressaare Veevõrk on 23.04.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 3083, 3084 ja 3085.

- Vesikaare tn 2 liitumiseks ühissademeveekanaliseerimisega on kanalisatsioonikaev SK5840.
- Pilve tn 1 liitumiseks ühissademeveekanaliseerimisega on kanalisatsioonikaev SK5843.
- Pilve tn 2 liitumiseks ühissademeveekanaliseerimisega on kanalisatsioonikaev SK5838.

Sademeteorude ja restkaevude asukohad, läbimõõdud ja kalded anda ehitusprojektiga.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

Pilve tn 2 krundil paiknevad kraaviosad täidetakse. Liigvesi juhitakse sademevee eelvoolu.

*Kõvakattega aladelt kogutud sademevesi ei vaja enne suublasse juhtimist puhastamist. Õlipüüdurita lahendus võimaldab projekteerida kombineeritud lahendus parkimisaladele, kus osa sademeveest immutatakse omal kinnistul.*

Sademevee käitlemisel 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 piirväärtused<sup>1</sup>“.

#### **4.4. Elekter**

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 25.10.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 484536, 478853 ja 478855

Orienteeruv peakaitsme suurus Pilve tn 1 ja Pilve tn 2 kinnistutele 3x200A, Vesikaare tn 2 kinnistule 3x125A.

Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 krundi liitumine elektrivõrguga on lahendatud olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Objekti elektrivarustuseks on paigaldatud krundi piirile olemasolevate kilpide kõrvale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini projekteerida ja rajada maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Täpne kaablite ja liitumiskilbi paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

#### **4.5. Soojavarustus**

Detailplaneeringu koostamise hetkel kehtib Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 vastu võetud määrus nr 12 "Kuressaare kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja

eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojaettevõtja arenduskohustus" Planeeringuala asub väljaspool määrusejärgset kaugküttepiirkonda.

Detailplaneeringu koostamise raames on huvitatud isik ja kaugkütteteenust pakkuv AS Kuressaare Soojus planeerinud võimalust kaugküttega liitumiseks. Võimalik kaugküttetrassi tinglik asukoht on kantud planeeringu põhijoonisele.

Kuressaare Soojusele on tehtud taotlus liitumistingimuste väljastamiseks, tingimusi väljastatud ei ole ja puudub selgus, kas trassi rajamine on otstarbekas.

Planeeringus käsitleme soojavarustusele kahte alternatiivi.

1. Kaugküte.
2. Soojuspumbad igale kinnistule eraldi. Alternatiivi aluseks on kehtiva määruse §5.

Alternatiivide valik teostatakse vahetult projekteerimise-eelselt. Kaugküttega liitumise võimalikkuse puhul koostatakse soojustrassi projekt ja täpsustatakse servituudiala kruntidel.

#### 4.6. Side

Telia Eesti AS on 07.11.2024 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39266100.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Uus-Roomassaare tee ääres paiknevast sidekaevust KRS471.

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.

### 5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
<b>Vesikaare tn 2</b>	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundi piiri ääres paikneb madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundi piiri ääres paikneb sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	1m mõlemal pool soojatorustikku

<b>Pilve tn 1</b>	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundi piiri ääres ja osaliselt krundi nurgas paikneb madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundi piiri ääres ja osaliselt krundi nurgas paikneb sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	1m mõlemal pool soojatorustikku
<b>Pilve tn 2</b>	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundi piiri ääres paikneb madalpingekaabel ja liitumiskilp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidetrassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundi piiri ääres paikneb sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojatorustik	1m mõlemal pool soojatorustikku

## 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, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). 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.
- Hoonete küte on planeeritud lokaalse soojuspumba baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademevee käitlemisel 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 piirväärtused“.
- 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 hoone siseselt. Prügiruumi mahutavuseks arvestada vähemalt viie jäätmeliigi konteinerite suurus. Kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringelt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Kavandada üldkasutatavatelaladel jäätmete liigiti kogumise lahendused.

### 6.2. Insolatsiooninõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on sätestatud standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“, mille kohaselt:



- Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Elamu vähemalt ühes eluruumis peab olema tagatud minimaalne insolatsioon ehk vaatluspäeva vähim aeg tundides, mille jooksul peab otsene päikesevalgus jõudma vaatluspunkti.
- Soovitus näeb ette, et valitud kuupäeval 1. veebruarist 21. märtsini (taevas peab olema pilvitu) peaks ruum saama otsest päikesevalgust minimaalselt 1,5 h.
- Soovituse kohaldamisel tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt üks elamispinna eluruum vastaks standardis esitatud insolatsiooni soovitusele.

### **6.3. Tuleohutus**

Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga (eluhooned).

Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on vähemalt 8 m.

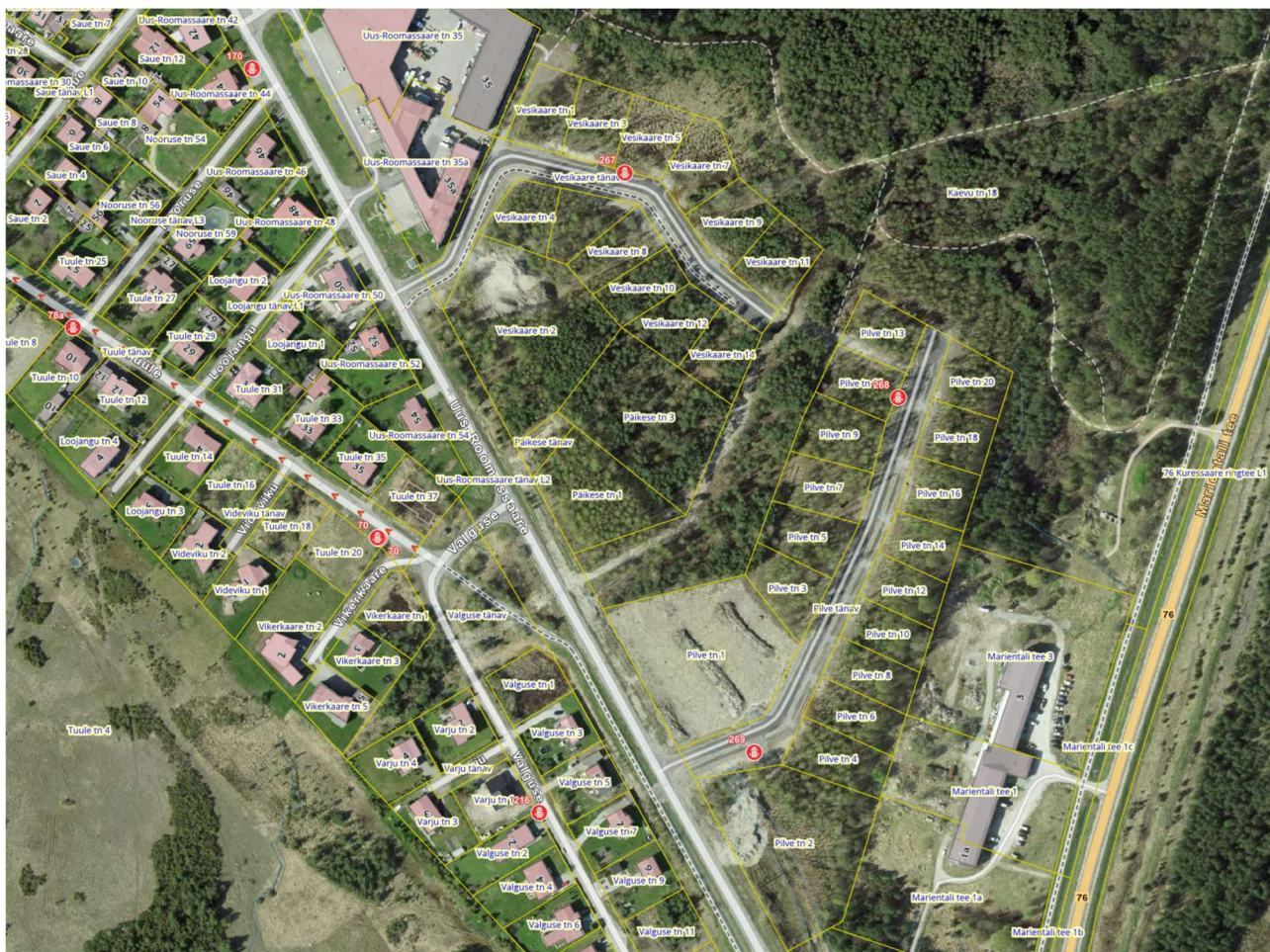
Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud avalikult kasutatavalt teelt. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.

Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-2 (tuldtakistav).

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje 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/ m<sup>2</sup> ja vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 20 l/s kolme tunni jooksul.

Lähimad hüdrandid asuvad Pilve tänaval hüdrant nr 269 DN110 trassil tootlikkusega vähemalt 20 l/s - 3 h jooksul ja Vesikaare tänaval hüdrant nr 267 DN110 trassil tootlikkusega vähemalt 20 l/s - 3 h jooksul.



Hüdrandid. Maa-ameti kaardirakendus

#### 6.4. 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 valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## **7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA**

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
3. Vormistada väljaspool planeeringuala kavandatud mänguväljaku väljaehitamise, haldus- ja korrashoiu kohustused lepinguga.
4. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
5. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
6. Ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne ehitusloa taotlemist muuta katastriüksuse lähiaadressid vastavalt hoonete arvule.
7. Tehnorajatiste IKÕ-de/servituutide seadmine vastavalt Tabelile 5 enne nende tehnorajatiste teenindavate hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.
8. Mänguväljaku valmimine enne detailplaneeringujärgsete hoonete/rajatiste kasutusloa väljastamist.
9. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

## 8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 8.1. Vesikaare tn 2

Aadress	Vesikaare tn 2
Krundi suurus	6296 m <sup>2</sup>
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	990 m <sup>2</sup> (sh üks põhihoone 300 m <sup>2</sup> ja abihoone 90 m <sup>2</sup> )
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	EK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	10,5 m, abihoone 4 m
Ehitise lubatud korruselisus	3, viimane korrus tagasiastega, korruse brutopind ½ I korruse pinnast
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	3+1 (põhihoone+kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsisivusklass	TP-3
Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised ja rajatised	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 piirdeaia.
Parkimiskohtade arv (tk)	27 sõiduauto 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.	Katused kavandada lamekatuseks. Välisviimistluses lubatud kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid kombineerituna puiduga. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud.  +0.000 anda ehitusprojektiga.

## 8.2. Pilve tn 1

Aadress	Pilve tn 1
Krundi suurus	6260 m <sup>2</sup>
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	990 m <sup>2</sup> (sh üks põhihoone 300 m <sup>2</sup> ja abihoone 90 m <sup>2</sup> )
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	EK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	10,5 m, abihoone 4 m
Ehitise lubatud korruselisus	3, viimane korrus tagasiastega, korruse brutopind ½ I korruse pinnast
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	3+1 (põhihoone+kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised ja rajatised	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovitustest.
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krunti mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk)	27 sõiduauto 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.	Katused kavandada lamekatuseks. Välisviimistluses lubatud kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid kombineerituna puiduga. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud.  +0.000 anda ehitusprojektiga.



### 8.3. Pilve tn 2

Aadress	Pilve tn 2
Krundi suurus	6001 m <sup>2</sup>
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	990 m <sup>2</sup> (sh üks põhihoone 300 m <sup>2</sup> ja abihoone 90 m <sup>2</sup> )
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	EK 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	10,5 m, abihoone 4 m
Ehitise lubatud korruselisus	3, viimane korrus tagasiastega, korruse brutopind ½ I korruse pinnast
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-10 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	3+1 (põhihoone+kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised ja rajatised	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)	27 sõiduauto 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.	Katused kavandada lamekatuseks. Välisviimistluses lubatud kivi, krohv, klaas ja fassaadiplaadid kombineerituna puiduga. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud.  +0.000 anda ehitusprojektiga.