

Tammemetsa detailplaneering

Sikassaare küla, Saaremaa vald
Tammemetsa (27003:001:0017)

Töö nr DP22TM
PlanID 46024

Planeeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7
kutsetunnistus nr 152173

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare
+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Tellijä: Orchis OÜ, volituse alusel Mercuries Consulting OÜ
Mihkel Roosme
+372 510 9553
mihkel.roosme@estateguru.co

2023

1. SISUKORD

1.	SISUKORD	1
2.	LÄHTEALUSED	3
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused	3
2.2.	Asukohaskeem.....	4
2.3.	Kehtivad planeeringud	5
2.4.	Olemasolev olukord.....	5
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
3.1.	Eesmärgid	8
3.2.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.	8
3.3.	Vastavus üldplaneeringule	8
3.4.	Planeeringujärgsed krundid	9
3.5.	Hoonestamise põhimõtted, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
3.6.	Liikluskorraldus ja parkimislahendus	10
3.7.	Haljastuslahendus	11
3.7.1.	Haljastuse ehituseaegne kaitsmine	11
3.8.	Servituudid, piirangud	12
4.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	13
4.1.	Veevarustus	13
4.1.1.	Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks	13
4.1.2.	Nõuded veesisendile ja sulgarmatuurile	13
4.1.3.	Nõuded veemõõdusõlmele	13
4.2.	Reoveekanaliseerimine	13
4.2.1.	Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega liitumiseks	13
4.3.	Vertikaalplaneerimine ja sademevesi	13
4.4.	Elektrivarustus	14
4.5.	Sidevarustus	15
4.6.	Soojavarustus	15
5.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	16
5.1.	Tulekaitse abinõud	16
5.2.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded	18
5.3.	Keskkonnakaitselised tingimused	18
6.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	19
7.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	21
7.1.	Tammemetsa	21
7.2.	Tammemetsa tee	21

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugiplaan
- DP 2 Põhijoonis
- LISA 1 Lääne-Saare Vallavalitsuse 30.08.2017 korraldus detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) mittealgatamise otsus nr 2-3/17/332 koos lisadega
- LISA 2 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
- LISA 3 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 391472 (19.11.2021)
- LISA 4 Telia AS tehnilised tingimused nr 35706073 (21.10.2021)
- LISA 5 AS Kuressaare Veevärk liitumistingimused nr 2513
- LISA 6 AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused 03/2018
- LISA 7 Elektrilevi AS kooskõlastus XXX
- LISA 8 Telia Eesti AS kooskõlastus nr XXX
- LISA 9 AS Kuressaare Veevärk kooskõlastus XXX
- LISA 10 AS Kuressaare Soojus kooskõlastus XXX
- LISA 11 Transpordiameti kooskõlastus XXX

- LISA 12 Päästeameti koostölastus XXX
- LISA 13 Põllumajandus- ja Toiduameti koostölastuskiri 24.01.2023 nr 6.2-6/745-1

2. LÄHTEALUSED

2.1. Planeeringu koostamise lähtealused

Planeeringu nimetus:	Tammemetsa detailplaneering
Planeeringualas hõlmatud aadressid:	Tammemetsa (katastriüksuse tunnus: 27003:001:0017) 76 Kuressaare Ringtee L1 (katastriüksuse tunnus: 34901:015:0087) ringristmikuga piirnev ala.
Maa omanik:	Orchis OÜ
DP algataja:	Tallinna Kaubamaja AS
Algatamise haldusakt:	Lääne-Saare Vallavalitsuse 30.08.2017 korraldus detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) mittealgatamise otsus nr 2-3/17/332 lisadega.
Planeeringuala suurus:	3,5 ha
Eesmärgid ja sisu:	ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine ning juurdepääsu, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.
Geodeetiline alusplaan:	Geodeesiabüroo OÜ töö nr G-70/5-22
Tehnilised tingimused:	<ul style="list-style-type: none">• Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 391472 (19.11.2021)• Telia AS tehnilised tingimused nr 35706073 (21.10.2021)• AS Kuressaare Veevärk liitumistingimused nr 2513 (16.01.2018)• AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused NR 03/2018 (10.01.2018)

2.2. Asukohaskeem



- Planeeringuala hõlmab Tammemetsa kinnistu ja 76 Kuressaare Ringtee L1 kinnistu ringristmikuga piirneva osa Kuressaare sissesõidu ääres.

2.3. Kehtivad planeeringud

- *Maakonnaplaneering:*
Saare maakonnaplaneering 2030+

Maakonnaplaneering 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.

- *Üldplaneering:*
Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi Üldplaneering)

Üldplaneeringuga on ala juhtfunktsiooniks planeeritud kaubandus-teenindusala, osaliselt haljasmaa.

- Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni.)
- Haljasmaa juhtotstarbega ala üldplaneeringu graafilises osas ulatub Tammemetsa kinnistule „Ilusa teelõigu“ idee illustreerimiseks. Üldplaneeringu täpsusaste ei käsitle juhtotstarbeid ruutmeetri täpsusega iga üksiku kinnistu tasandil vaid annab tervele piirkonnale üldised arengusuunad. Detailplaneeringuga määratakse täpsemad tingimused üldplaneeringu eesmärkide elluviimiseks konkreetsetel kinnistul.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused ilusatele teelõikudele. Tammemetsa kinnistu paikneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteel teelõigu Upa-Kuressaare ääres. Ilusa teelõigu kaitse-eesmärk on säilitada roheline linnavärv – Täiendada ja säilitada alleed, võimalusel säilitada metsatukk kaitsevööndi ulatuses, kavandada hoonestuse kõrgust mitte üle puude kõrguse.

Planeeringuala asukoht jääb ühe üldplaneeringus viidatud piirkondliku keskuse alale, millel linnaehituslikust seiskohast otsene tõmbekeskuse roll puudub, kuid mille abil selgemalt langeb erinevat keskuste vahealade roll linnas.

2.4. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Hooned Ehitisregistri andmetel
Tammemetsa Sikassaare küla 27003:001:0017 30 900 m ² Maatulundusmaa 100%	Kinnistu on hoonestamata
76 Kuressaare Ringtee L1 34901:015:0087 ringristmikuga piirnev ala Transpordimaa 100%	

Olemasolevad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 30m äärmise sõidurea servast Riigitee nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare
- Krundi kirdepiiril kulgeb Kudjape peakraav, mille eesvoolu kaitsevöönd on 12m kaldast
- Kinnistu kitsendused (vt. järgnev tabel):

	Nimi	Omanik	Iseloomustus	Kattuv pindala (m²)
Tänav	Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare	Transpordiamet	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	31,88
	Kuressaare ringtee			8,8
El. maakaabelliin	VÄTTA:SIK	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise katisevöönd	25,85
	VORSTI:SIK			38,68
	LIHA:SIK			49,53
Sideehitis maismaal	133075705	Telia AS	Sideehitise kaitsevöönd	228,53
	133076052			20,17
	133075383			46,82
	50632156			57,4
	50632148			14,61
	133075393			44,11
Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²	Kudjape	Põllumajandus- ja Toiduamet	Eesvoolu kaitsevöönd	1588,37
			Ranna või kalda veekaitsevöönd	1340,86
Maa-alune soojatorustik alla 200mm	EM00409	AS Kuressaare Soojus	Surveseadme kaitsevöönd	110,75
	EM00408			135,92
Juurdepääsuservituut		kinnistu nr 1633834 (Leemeti) igakordse omanik	reaalservituut kinnistu nr 1633834 (Leemeti) igakordse omaniku kasuks	

- Geodeetilise märgi kaitsevöönd (Kohalik geodeetiline võrk. Märgi nimi C001; Kuressaare-Kuivastu mnt põhjapool, ringtee lähedal metsa ääres kupits). <https://gpa.maaamet.ee/geolocation/2712> . Kaitsevöönd 3m märgi tsentrist.
- Sideehitise kaitsevöönd (Telia Eesti AS), kaitsevöönd 1m trassi kummalegi küljele
- Surveseadme kaitsevöönd (AS Kuressaare Soojus) 2m trassi kummalegi küljele

Planeeringuala paikneb täielikult Olerex AS Kuressaare tankla ohualas. Ohuala raadiusega 436m tankla suhtes kantud planeeringu põhijoonisele ja tugiplaanile.

Tammemetsa kinnistu on koormatud reaalservituudiga Leemeti kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajatu juurdepääsuservituudiga (ühesuunaline sissepääs valitsevale

kinnistule üle Tammemetsa kinnistu kirdenurgas paikneva mahasõidu. Vastav lepingu on koostanud ja tõestanud Kuresaare notar Marika Leis 16.06.2022

Planeeringuala hõlmab Tammemetsa kinnistu (27003:001:0017) ja ringristmikuga piirneva ala 76 Kuresaare Ringtee L1 kinnistust (34901:015:0087). Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega: kirdes Leemeti (27003:001:0282), loodes Tammepõllu (27003:001:0064), kagus 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee (27003:001:0335), lõunas 76 Kuressaare ringtee L1 (34901:015:0087) ja edelas Ringtee 2a (27003:001:0093).

Ala on valdavalt kaetud noore männikuga. Kinnistu maanteepoolses servas paikneb maanteeäärne kaskede allee.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Eesmärgid

Ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine ning juurdepääsu, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

3.2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.

Planeeringuala paikneb Kuressaare sissesõidu ääres hõlmates Tammemetsa kinnistu ja 76 Kuressaare Ringtee L1 kinnistu ringristmikuga piirneva ala. Üldplaneeringujärgselt on Tammemetsa kinnistule omistatud kaubandus-teenindusala juhtfunktsioon, osaliselt haljasmaa juhtfunktsioon kinnistu maanteega piirnevas osas. Planeeringuala lähiümbruses paikneb mitu kaubandushoonet. Kuivastu maantee vastasküljel paikneb 2008. aastal ehitatud Auriga keskus, mis on osaliselt kolmekorruseline kõrgusega 13,2m. Ringtee tee ääres paikneb kinnistu naabruses Roonimäe tankla ja veidi kaugemal 2007. aastal ehitatud Bauhofi ehituskauplus kõrgusega 14,8m. Planeeringuala ümbritsev linnaruum on hõreda, vabaplaneeringulise hoonestusstruktuuriga hajus ruum, kus selge paralleel erinevate ehitusmahtude ja hoonestusviiside vahel puudub.

Planeeringulahenduseni jõuti kaalutledes majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liikluskorralduslikke, looduslikke jmt. aspekte.

Planeeringulahenduse eesmärk on määrata ehitusõigus ärihoonele ja anda välialade planeerimise põhimõtted, mis võimaldaks piirkonna kaubandus-teenindusala potentsiaali paremini kasutada ja määrata üldplaneeringust tuleneva „ilusa teelõigu“ tagamiseks vajalikud nõuded haljastusele. Arhitektuurne maht sobitub piirkonna üldiste mastaapidega.

Planeeringuga on antud haljastuspõhimõtted, mis peavad tagama piisava rohevööndi maantee ja planeeritava ärihoone vahelisel alal. Tuleks säilitada ol.ol. kaseallee ning järjepidevalt tagada maanteeäärse kõrghaljastatud allee säilitamine k.a. selle taastamine.

Uus keskusehoone on kavandatud ühendada olemasoleva kergliiklusvõrguga olemasoleva ülekäiguraja kaudu Ringteel. Planeeringuga on kavandatud ärihoone sissepääsude ümbrusesse avalik ala istumisvõimalusega. Kavandatud on kergliiklusvõrgu laiendus Auriga suunal.

Detailplaneeringu juurde on koostatud illustreeriv materjal. Samas sätestab planeering arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimustena vaid kaasaegse vormikeele kasutamise ehitusõiguse numbriliste väärtuste kõrval, seadmata nii taotluslikult piiranguid teistsuguse arhitektuurse lahenduse koostamiseks tulevikus.

3.3. Vastavus üldplaneeringule

Kuni Saaremaa valla uue üldplaneeringu kehtestamiseni kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu põhjal on ala juhtfunktsiooniks osaliselt kaubandus-teenindusala, osaliselt haljasmaa.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni.)

Haljasmaa juhtotstarbega alad üldplaneeringu kontekstis on antud aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka

maatulundusmaale valla territooriumil. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on üldplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal.

Tammemetsa kinnistule ulatuv haljasmaa nurk illustreerib Üldplaneeringu kaardimaterjalil „ilusa teelõigu“ - rohelise linnavärava kui idee säilitamise vajadust. Üldplaneeringu kaardimaterjali väljatrüki mõõtkava on 1:30 000; Kuressaare linna väljavõtte osas 1:10 000. Käesoleva detailplaneeringu kaardimaterjali mõõtkava on 1:500. Üldplaneeringu kaardikihid on detailplaneeringuga kavandatud vastavalt 20 või 60 korda üldisemad.

Käesolev detailplaneeringulahendus täpsustab üldplaneeringu põhimõtteid kinnistu tasandil.

Kuna üldplaneeringus on kinnistul mõlemad juhtfunktsioonid, siis detailplaneeringuga muudetakse nende osakaalu selliselt et haljasmaa osas säiliks üldplaneeringu idee rohelisest linnaväravast.

Üldplaneeringuga on täpsemalt määratud tingimused ilusatele teelõikudele punktis 3.4. Tammemetsa kinnistu paikneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteel teelõigu Upa-Kuressaare ääres. Ilusa teelõigu kaitse-eesmärk on säilitada roheline linnavärv. Üldplaneering annab järgmised juhised: Täiendada ja säilitada alleed, võimalusel säilitada metsatukk kaitsevööndi ulatuses, kavandada hoonestuse kõrgust mitte üle puude kõrguse.

Detailplaneeringulahenduses on kinnistu haljastatud min 20% ulatuses, sh. 25% kinnistu pinnast on kõrghaljastatud. Kaitsevööndi ulatus on haljastatud, samuti on paralleelselt maanteega kõrghaljastusega liigendatud parklad.

Kaubandushoone planeerimine detailplaneeringuga käsitletud mahus ja vormis on kooskõlas üldplaneeringuga.

3.4. Planeeringujärgsed krundid

Aadressi ettepanek	Planeeritud suurus (m²)	Krundi planeeritud sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Maakasutuse otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
TAMMEMETSA	28096	Ärimaa (80%) Maatulundusmaa (20%)	Kaubandus-teenindusala (Ä80%) Haljasmaa (H20%)
TAMMEMETSA TEE	2792	Transpordimaa (100%)	Transpordimaa (L100%)
76 Kuressaare Ringtee L1	ei muutu	Transpordimaa (100%)	Transpordimaa (L100%)

3.5. Hoonestamise põhimõtted, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone + 1 kuni 20m² väikeehitis)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 10300 m²
- Muude rajatiste kavandamisel (nt pülooni, viiad, karmaja, rattapaviljon jm väikevormid) väljaspool ehitusala lähtuda kehtivatest kitsendustest ja detailplaneeringu soovistest
- Välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone, lisada varikatuseid jms horisontaalselt ja vertikaalselt mahtu liigendavaid arhitektuurseid elemente. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud.

- o Projekteerida hoonete esindusfassaad riigimaanteele poolsele küljele.

Planeeritud liiklusmaa krundile aadressiettepanekuga **Tammemetsa tee** nimetatud punktid ei laiene.

3.6. Liikluskorraldus ja parkimislahendus

Tammemetsa kinnistu piirneb kagust Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (10) põhimaanteeaga. Tee kaitsevööndi ulatus on 30m äärmise sõidurea servast.

Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Põhipääs planeeringualale on kavandatud riigimaantee kaudu planeeringuala kirdenurgast. Mahasõidu ja seda teenindava tee tarbeks planeeringualal on detailplaneeringuga tehtud ettepanek eraldi liiklusmaa krundi moodustamiseks aadressiettepanekuga **Tammemetsa tee**. Krundile projekteerida mustkattega juurdepääsutee, mis koos seda teenindava maaüksusega peale valmimist anda üle munitsipaalomandisse.

Tammemetsa kinnistule planeeritud Tammemetsa tee krundile on seatud reaalservituut kinnistu nr 1633834 (Leemeti) igakordse omaniku kasuks ajutise juurdepääsu rajamiseks üle Tammemetsa kinnistu kirdenurga Leemeti kinnistule. Vastav leping on sõlmitud Kuressaare notari Marika Leis juures 16.06.2022 (Leping nr 1507). Planeeringu koostamise ajaks on juurdepääs valmis ehitatud. Detailplaneeringuga kavandatud mahasõit kavandatakse juba valmishitatud mahasõiduga samale muldele.

Lisapääs Kuressaare poolt, Ringtee suunalt on kavandatud kinnistule üle Roonimäe tankla kinnistu (Ringtee 2a, Sikassaare küla) kagunurga. Ringtee 2a kinnistule on seatud reaalservituut kinnistu nr 1209434 (Tammemetsa, Sikassaare küla) igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu juurdepääsuservituut (ühesuunaline sissepääs valitsevale kinnistule) vastavalt Tallinna notar Robert Kimmeli poolt 02.10.2019 a. tõestatud lepingu punktile 2 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 2.10.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.10.2019.

Riigimaanteel parkimist, sh. manööverdamist ette ei nähta.

Parkimiskohtade mõõtmete valimisel on juhindutud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohad tuleb tähistada vastavalt standardis EVS 614 kehtestatud nõuetele.

Parkimine on korraldatud 90° nurga all. Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,7 m, äärmiste parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 2,85 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5m.

Bussi parkimist kinnistule ei kavandata.

- Käesolevas detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud ärihoone	7500m ²	1/100	75	400

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

	Suletud brutopind (m ²)	Jalgrataste parkimismnormatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud ärihoone	7500m ²	1/150	50	70

- Parkimisalade valgustus lahendada kehtivatele normidele vastavalt projekteerimisstaadiumis.

3.7. Haljastuslahendus

Üldplaneeringu kohaselt „Ilusa teelõigu“ idee säilitamiseks linna sissesõidul teostada projekteerimise staadiumis sidus, terviklik väliruumi projekteerimine:

- teostada kaskede reale dendroloogiline uuring,
- anda alale maantee kaitsevööndis ja ringristmikuga piirneval alal terviklik vertikaalplaneering, tagades seejuures olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse elujõulisuse.
- anda kõrghaljastuse lahendus, mis tagab visuaalselt roheline linnavärava linna algustähiseni.

Projektlahenduses tagada, et haljastuse protsent ei langeks alla 20%. Kõrghaljastuse protsent kogu krundi pinnast 25% on täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal. Kõrgekasvuliste puude võrad ulatuvad oma võradega lisaks haljasalale teede ja parklate kohale.

Planeeringuga nähakse ette:

- Ehitusprojektides näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhendada standardist EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded
- Istikute kõrgus minimaalselt 2,5 meetrit.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

Projektis tuleb haljastuslahenduste valikul lähtuda tervikust. Haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Uus haljastus peab säilinud kõrghaljastust toetama. Kõrghaljastusele lisaks kavandada madalhaljastust.

Lahendada terviklik ja kvaliteetne avalik ruum parimal võimalikul moel.

3.7.1. Haljastuse ehituseaegne kaitsmine

Haljastuse ehituseaegne kaitsmine lahendada ehitusprojektis.

Vältida järske üleminekuid haljastuses, kuna metsana kasvanud kooslus võib olla tormimurru- ja heite suhtes tundlikum, kui tekitatav lagendik on liiga avar või säilitatav haljasriba on liiga kitsas (Ringtee ääres säilitatav kaskede allee ja 76 Kuressaare ringtee L1 haljasalal säilitatav kõrghaljastus). Sh. tuleks tähele panna, et järsud planeeringuala kõrguste muutused mõjutavad planeeringu alal säilitatavate puude kasvutingimusi.

3.8. Servituudid, piirangud

Servituudi / kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Tammemetsa	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1m mõlemale poole maakaablit
Tehnovõrkude servituut	Tammemetsa	Telia Eesti AS		1m mõlemale poole sidekaablit
Tehnovõrkude servituut	Tammemetsa	AS Kuressaare Soojus		2m mõlemale poole kaugküttetorustikku
Tehnovõrkude servituut	Tammemetsa	Kuressaare Veevärk AS		1m mõlemale poole kõrgepingekaablit
Eesvoolu kaitsevöönd	Tammemetsa tee	Põllumajandus- ja Toiduamet	Lähtuda Maaeluministri 10.12.2018 määrusest nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.	12m kaldast
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Tammemetsa tee		Tegutsemine vastavalt Veeseadusele	1m kaldast
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Tammemetsa, Tammemetsa tee	Transpordiamet	30m äärmise sõiduraja servast	
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Tammemetsa	Maa-Amet	Märgi rikkumine keelatud.	3m mägi keskmeest
Juurdepääsu-servituut	Tammemetsa tee	kinnistu nr 1633834 (Leemeti) igakordne omanik	reaalservituut kinnistu nr 1633834 (Leemeti) igakordse omaniku kasuks	Rajatud mahasõit
Linnamärk	Tammemetsa tee	Saaremaa vald	Tagada märgi vaadeldavus, teenindatavus ja võimaldada vajadusel asendamine	Olemasolev linna algustähis olemasoleval asukohal

4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

4.1. Veevarustus

4.1.1. Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks

Liitumine veevarustusega on planeeritud kinnistu lõunapiiril kulgevalt veetorult De160PE. Tänavatorustikult teha keevissadulühendusega väljavõtte kinnistu tarnetoru ühendamiseks. Ühenduskoha vahetusse lähedusse (kuni 1m kaugusele peatorust) paigaldada maakraan spindlipikendusega ja kapega, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5bar.

4.1.2. Nõuded veesisendile ja sulgarmatuurile

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid.

4.1.3. Nõuded veemöödusõlmele.

Kinnistu 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 külmumisiiri. Veemöödur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele. Juhul, kui projekteerimistööde käigus selgub, et rajatava hoone normaaltarbimiseks on vajalik suurema läbilaskevõimega tarnetoru ja veemöödusõlm tuleb nimetatud rajatis ja sõlm ehitada välja vastavalt projektile.

4.2. Reoveekanaliseerimine

4.2.1. Liitumispunkt ühiskanaliseerimisega liitumiseks

Liitumine ühiskanaliseerimisega tuleb rajada Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teega külgnevasse survekanaliseeritorustikku D170malm. Liitumispunkti andmed on ära toodud planeeringu joonisel. Kinnistu teenindamiseks tuleb paigaldada individuaalpump. Liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega jääb ühinemiskoht survekanaliseerimise torustikul. Välis-kanaliseerimisvõrk peab vastama standardis EVS 843:2014 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele.

Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada välis-kanaliseerimise torudest. Riigimaantee alt läbimine kavandada puurimise teel kinnisel meetodil. Kanaliseerimistorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei tekiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanaliseerimistorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN.

Kui peale DP kehtestamist ilmneb võimalus liituda üle Tammepõllu kinnistu Põlluvahe tänava äärses kanaliseerimistrassiga ja seeläbi vältida riigimaantee alt läbipuurimise vajalikkust tuleb projekteerimise staadiumis taotleda täiendavad tehnilised tingimused ja teha koostööd tehnovõrgu valdajaga.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanaliseerimise on keelatud.

4.3. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Kinnistu sademevee eelvooluna on planeeritud kasutada Kudjape olemasolevat peakraavi.

Detailplaneeringu ala on liigniiske, sellest tulenevalt välditakse kinnistu vertikaalplaneeringuga sademevee negatiivset mõju naaberkinnistutele ning maaparandussüsteemile. Olemasolevat maapinda tõstetakse. Olemasolev kraavitus Tammemetsa ja Tammepõllu mü piiril süvendatakse nii, et kraavitus jääks osaliselt toimima niinimetatud sademevee puhvermahutina, tagamaks valingvihmade ajal piirkonna üleujutuste vältimise. Antud kraavi on planeeritud juhtida hoone katuse vihmavesi ja kinnistu lõunapoolse parkla osa sademevesi. Kõvakattega alade sademevesi juhitakse läbi liiva-õlipüüduri kraavitusse.

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

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.

Sademevesi planeeritava hoone katuselt juhitakse Tammemetsa ja Tammepõllu mü piiril paiknevasse kraavitusse.

Sademevee väljavoolu bilansi määramine järgmisel tingimustel:

- arvutusäravool $Q_a = \sim 165 \text{ L/s}$
- vihma korduvus $P = 5$ aastat,
- katuse maa-ala suurus $A_a = 0,8 \text{ ha}$,
- vihmakestus $t = 10 \text{ min.}$
- äravoolutegur 1,
- vihma intensiivsus 205 L/s*ha
- väljavool sademevee kraavi $0,16 \text{ m}^3/\text{s}$
- sademevee kraavi juhitav maht $\sim 96 \text{ m}^3$

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

Sademevee väljavoolu bilansi määramine järgmisel tingimustel:

- arvutusäravool $Q_a = \sim 165 \text{ L/s}$
- vihma korduvus $P = 5$ aastat,
- maa-ala suurus $A_a = 1,0 \text{ ha}$,
- vihmakestus $t = 10 \text{ min.}$
- äravoolutegur 0,8,
- vihma intensiivsus 205 L/s*ha
- väljavool sademevee kraavi $0,16 \text{ m}^3/\text{s}$
- sademevee kraavi juhitav maht $\sim 96 \text{ m}^3$

Kudjape suudmes vee vastuvõtuvõime $Q_{\text{kev5\%max}} = 2,36 \text{ m}^3/\text{s}$. (OÜ Maa & Vesi töö nr. 08721)
Tammemetsa DP alalt arvutuslik $Q_{\text{max}} = 0,32 \text{ m}^3/\text{s}$.

Suublasse juhitav sademevesi peab vastama Veeseaduse paragrahvi 129 lõike 5 alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele.

4.4. Elektrivarustus

- Elektrivarustus on planeeringus käsitletud kooskõlas Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 391472 (19.11.2021)
- Detailplaneeringuga on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale kinnistu edelanurka. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Uue alajaama toide planeerida 10kV maakaabelliiniga olemasolevalt Liha keskpinge maakaabelliinilt.

- Nimetatud olemasolevatest alajaamadest ja uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ja paigaldab liitumiskilbi peakaitsmega 3x1800 A.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste ja uue planeeritava alajaama maakasutusõigus tagada servituudialana.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Detailplaneeringuga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.5. Sidevarustus

- Sideühendus on planeeringus käsitletud kooskõlas Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 35706073.
- Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust IDN77. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Planeeringualasse jääb ka toimiv vaskkaabli trass 2x(MKS 4x4x1,2), Näha ette kaablite kaitsmine poolitatavate kaitsetorudega ning paigaldada 100mm UPOTEL tüüpi reservtorud. Toru otsad sulgeda ja märgistada märkepalliga. Vajadusel võib ka antud kaabli alast välja kanda, asendades olemasoleva VMOHBU 2x(VMOHBU 10x2x0,8) tüüpi kaabliga.
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

4.6. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeringus käsitletud vastavalt AS Kuressaare Soojus tehnilistele tingimustele nr 03/2018 (10.01.2018). Planeeritud soojakoormus 2400 kW (küte, ventilatsioon ja tarbevesi). Tegelik soojuskoormus täpsustada projekteerimise käigus.

Soojusvõrku ühendamise koht: AS Kuressaare Soojuse olemasolev soojustorustik DN 125/250 Tammemetsa kinnistul. Ühendamise koht on näidatud tehnilistes tingimustes ja planeeringu joonistel.

Kinnistusisene magistraaltorustik projekteerida mööda lühimat teed soojussõlme ruumi kulgedes paralleelselt Tammepõllu ja Tammemetsa ühise kinnistu piiriga. Soojussõlme ruumid

planeerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse külge 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

Eelisolereitud kaugküttetorustiku projekteerimine EVS-EN 1394

5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1. Tulekaitse abinõud

- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17)
- Päästeameti juhendmaterjal „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ (28.03.2018)
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-2 (tuldtakistav).
- Planeeritav hoonestus kuulub IV kasutusviisi (kaubandushoone):
- Ehitise planeeritud kõrgus on kuni 11m planeeritud maapinnast.
- Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on suuremad kui 8m.
- Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud avalikult kasutatavalt teelt. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda hoone kõikidest külgedest.
- Planeeritav hoone jääb ohtliku ettevõtte Olerex AS Kuressaare tankla ohualasse. Tankla kaugus planeeritavast hoonest on üle 200 m. Vastavalt Päästeameti juhendmaterjali lisale 1 on planeeritav kaubanduspind (üle 5000 m²) tundlikkusega 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala). Riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 3 tundlikkuse astmega ehitised. Maatriksis tulenev otsus on „JAH“. Seega planeeritavat kaubandushoonet võib ehitada ohtliku ettevõtte lähedusse.

Tabel 2: kooskõlastuse otsuse maatriks

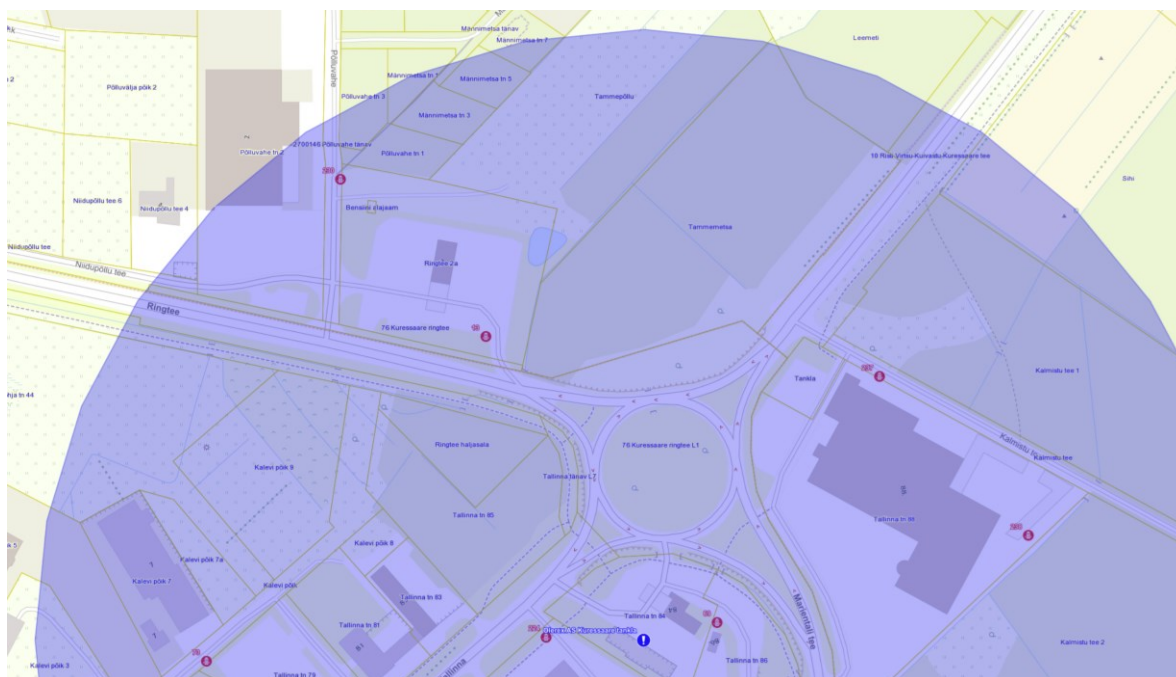
Ehitise tundlikkus	Tsoonid		
	I	II	III
1	JAH	JAH	JAH
2	EI	JAH	JAH
3	EI	EI	JAH
4	EI	EI	EI

- Lähtudes riskihindamisest tuleb kasutusele võtta korralduslikud meetmed - teavitamine. Täpsemad võimalused selgitatakse hoone projekteerimisprotsessi käigus koostöös Päästeameti- ja ohtliku ettevõttega.
- 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. Ringtee 2a kinnistul paikneb Moskva tüüpi hüdrant nr 13 DN150 trassil tootlikkusega 20l/s. Kalmistu tee ääres Tallinna tüüpi hüdrant nr 237 DN100 trassil. Planeeritava hoone jaoks lisatakse Kalevi põik tulevalt DN 160 trassile lisahüdrant ja tagatakse vähemalt 20 l/s - 3 h jooksul. Lisatav tuletõrjehüdrant on koos 200m tööraadiusega on lisatud planeeringu põhijoonisele.

Tuleohutusosa koostas /kontrollis:

Ardon Kaerma , tuleohutusekspert tase 6 (kutsetunnistus nr 166218)



Skeem: Olerex gaasitankla ohuala ulatus, Hüdrandid.

5.2. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhendada standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas ümbrus on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seetõttu on planeeritud sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

5.3. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹.”
- Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on tähistatud jäätmemahutite asukoht krundil. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveeki juurdepääs.

Käesoleva detailplaneeringu ellu-rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Juurdepääsud

- Planeeringu põhijoonisele on kantud perspektiivse teeprojektiga lahendatava maanteelahenduse plaanilahendus, mis on välja töötatud koostöös Transpordiameti ja Saaremaa valla spetsialistidega.
- **Ehitusluba** hoonetele Tammemetsa kinnistul on võimalik väljastada peale seda, kui huvitatud isikul on heakskiidetud teeprojekti alusel Transpordiametiga sõlmitud koostööleping riigitee ümberehitamiseks. Sel juhul liigub ehitustransport läbi riigitee ehitusala, kus on kehtestatud ajutine liikluskorraldus.
- **Kasutusloa** väljastamise eelduseks hoonetele Tammemetsa kinnistul on riigitee ümberehitamine projektiga kavandatud kogumahus.
- Perspektiivne kvartalisisene teedevõrk, mis ühendaks Tammemetsa kinnistule kavandatud juurdepääsuteed üle Tammepõllu kinnistu Põlluvahe tänavaga lahendatakse Tammepõllu kinnistu detailplaneeringuga edaspidi või eraldi teeprojektiga detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Kvartalisisese tee puudumine ei takista detailplaneeringulahenduse elluviimist ja kasutamist Tammemetsa kinnistul.
- Tammemetsa kinnistust planeeringuga moodustatav **Tammemetsa tee** kinnistu antakse üle munitsipaalomandisse peale projektikohase infrastruktuuri valmimist.

Haljastus

- Projekteerimise lähtematerjalina koostada Maanteeäärsete kaskede dendroloogiline hinnang.
- Hinnangu tulemustega arvestades anda ehitusprojekti koosseisus linna sissesõidule üldplaneeringu põhimõttel „Ilusa teelõigu“ olemust tagav kõrghaljastuslahendus.
- Koostöös Transpordiametiga anda vertikaalplaneeringu- ja haljastuslahendus põhimaantee ja linna ringtee poolses osas ka väljaspool Tammemetsa kinnistu piire.

Korralduslik:

1. Teostada maakorraldustoimingud – Tammemetsa maaüksuse jagamine kaheks iseseisvaks katastriüksuseks.
2. Transpordiameti poolt heakskiidetud teeprojekti alusel Transpordiametiga sõlmitud koostööleping riigitee ümberehitamiseks.
3. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1 hoonete, tehnovõrkude, parklate, juurdepääsutee (sh mahasõidu) ja kergliiklustee ning haljastuse rajamiseks.
4. Kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2. Hoonetele kasutuslubade taotlemise eelduseks on teede, sh riigitee ümberehitamine projektiga kavandatud kogumahus, haljastuse ja planeeringuala teenindavate insenertehniliste võrkude väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine.
5. Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist on arendaja, kelleks on Tammemetsa krundi igakordne valdaja, kohustuseks.
6. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee

ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transprodiameti ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

7. Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmine. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.
8. Hooned projekteerida kooskõlas võrguvaldajatelt taotletud tehnilistele tingimustele.
9. Ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega.

7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

7.1. Tammemetsa

Aadressi ettepanek	Tammemetsa
Krundi suurus	28096 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	10 300 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa 80%, Haljasmaa 20% Katastri sihtotstarve Ärimaa 80%, Maatulundusmaa 20%
Hoonete lubatud suurim kõrgus planeeritud maapinnast	11m
Planeeritud katusekalle	0-10°
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	2
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Kuni 20 m ² 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 krundi mitte piirata piirdeaia. Vajadusel võib lahendada kaubahoovi piirdeaia.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	400 sõiduauto kohta, 70 jalgrataste 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 neutraalseid materjale ja toone, liigendada mahtu. Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud. +0.000 anda ehitusprojektiga.

7.2. Tammemetsa tee

Aadressi ettepanek	Tammemetsa tee
Krundi suurus	2826 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Liiklusmaa 100%
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga.