

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Kuressaare Haigla Sihtasutus

Versioon 16.10.2024

T – 2537

Plan nr: DP-24-002

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN  
**RAVILA TN 2A**  
DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



## KÖITE KOOSSEIS

### Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 1-3/7 „Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

## Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid .....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud .....	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid .....	8
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU .....</b>	<b>9</b>
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	9
4.2. Krundijaotus .....	9
4.3. Planeeritud ehitusõigus .....	9
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	10
4.5. Krundile pääs, parkimine ja tänavavalgustus .....	10
4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused .....	11
4.7. Vertikaalplaneerimine .....	11
4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused .....	11
4.9. Keskkonnakaitse .....	12
4.10. Energiatõhusus .....	12
4.11. Piirkonna turvalisus .....	12
4.12. Tuleohutusnõuded .....	12
4.13. Servituutide vajadus .....	13
4.14. Planeeringu elluviimine .....	13
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>14</b>
5.1. Elektrivarustus .....	14
5.2. Sidevarustus .....	14
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	14
5.4. Sademevee kanalisatsioon .....	14
5.5. Soojavarustus .....	14
<b>6. PLANEERITAVA KRUNDI EHITUSÕIGUS .....</b>	<b>15</b>

## Joonised

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

## Kooskõlastused

## Lisad

1. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3078, väljastatud 10.04.2024
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38798453, väljastatud 12.04.2024
3. AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 12/2024, koostatud 09.04.2024
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 471737, koostatud 30.04.2024
5. AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 15/2024 tänavavalgustuse planeerimiseks, koostatud 06.06.2024

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (22.11.2023 nr 5-2/6287-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024 otsus nr 1-3/7 „Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega.

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering „Saare maakonnaplaneering 2030+“
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1).
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 19.01.2024 kiri nr 14-3/52-1.
- Keskkonnaameti 23.01.2024 kiri nr 6-2/24/140-2.
- Transpordiameti 30.01.2024 kiri nr 7.2-3/24/130-2.
- Muinsuskaitseameti 17.01.2024 kiri nr 5.1-17.5/9-1.

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-1-2024, mõõdistatud nov-dets 2023.

#### 1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

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

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

### 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kuressaare linna Ravila tn 2a detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

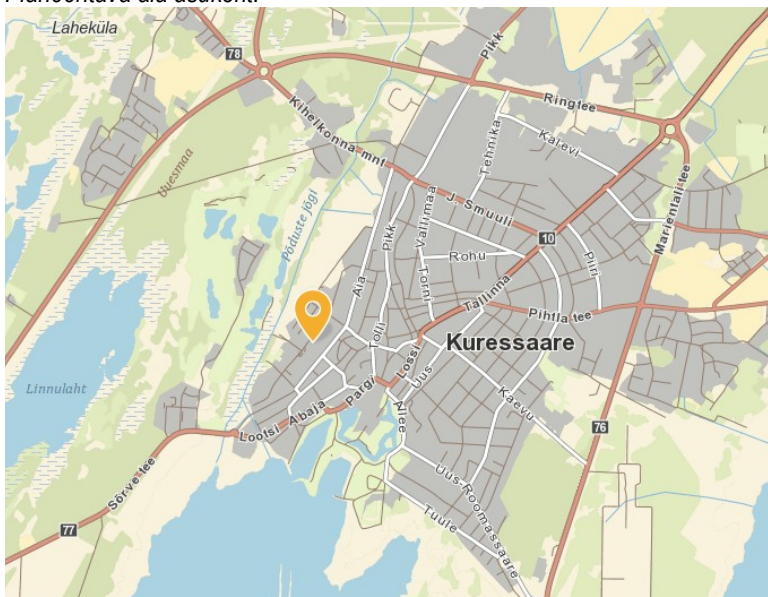
### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 0,4 ha suurune ala paikneb Saaremaal Kuressaare linnas, hõlmates järgnevaid katastriüksuseid:

- Ravila tn 2a, katastritunnusega 34901:010:0349, 100% ärimaa ja osaliselt
- Aia tn 25, katastritunnusega 34901:010:0142, 100% ühiskondlike ehitiste maa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Katastriüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Aia tn 25	34901:010:0142	24769 m <sup>2</sup>	100% ühiskondlike ehitiste maa
Aia tn 29	34901:001:0169	3958 m <sup>2</sup>	100% ärimaa
Aia tn 29a	34901:001:0170	6620 m <sup>2</sup>	100% ärimaa
Ravila tänav L1	34901:010:0567	2434 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Aia tänav L4	34901:010:0533	6366 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa

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

Ravila tn 2a maaüksus paikneb Kuressaare linnas Kuressaare haiglakompleksi kõrval. Planeeritav ala on hoonestatud. Ravila tn 2a paiknevad Ehitisregistri andmetel ühekordne erihooldekodu kasutusotstarbega hoone (EHR kood 106006896) ja garaaž (EHR kood 106022744). Aia tn 25 on haigla hoonetekompleks (EHR koodid 106002947, 106019761) ning parkla.

Maa-ala piirneb loodest 3490860 Ravila tänavaga, kirdest ja idast haljasalaga. Juurdepääs planeeringualale on hea nii autoga, jalgrattaga kui ka jalgsi. Maaüksusel on olemasolev kõrghaljastus.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega ca 3,5 m.

Katastriüksuse kõlvikuline koosseis: 2895 m<sup>2</sup> muu maa.

Planeeritava maa-ala on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd

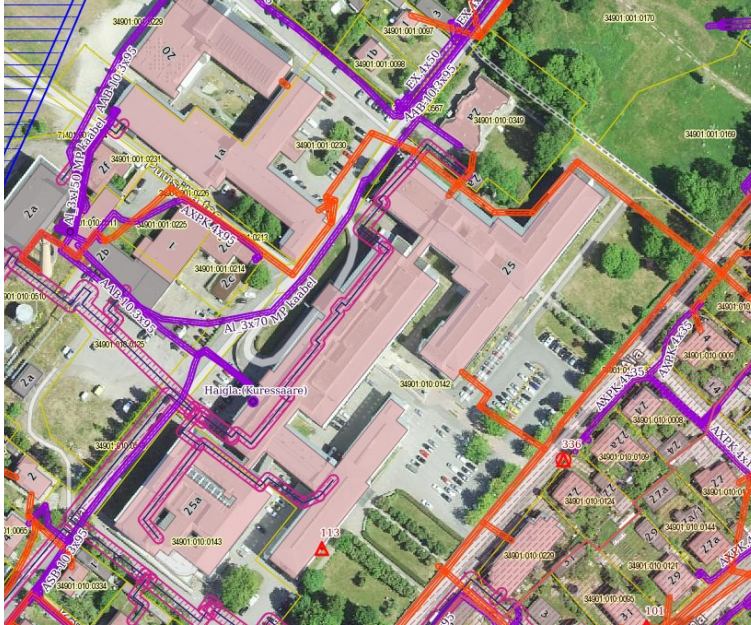
KOMPRO OÜ

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

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd
- Lennuvälja piirangupinna ala

Ravila tn 2a maaüksust läbib avaliku kasutusega kergliiklustee 3492053 Aia-Ravila kergliiklustee.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:

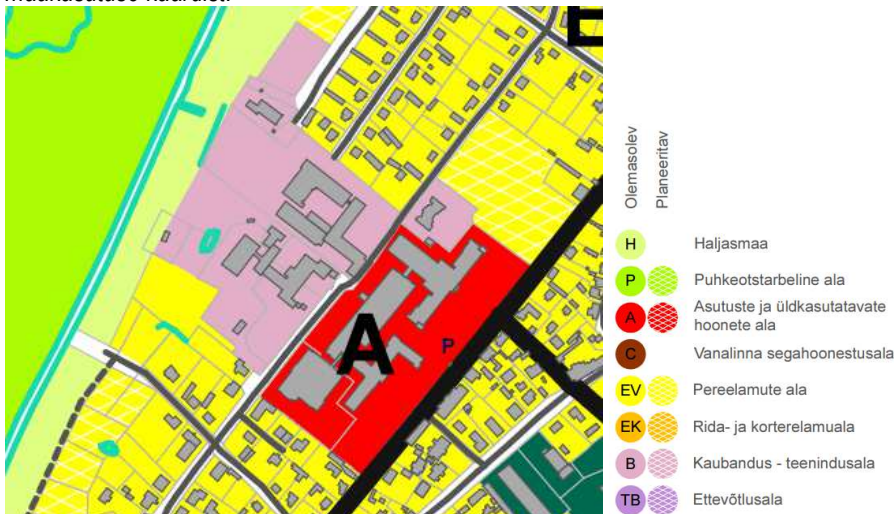


### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1). Selle kohaselt on Ravila tn 2a määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusala ja Aia tn 25 asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala. Maaüksus asub tiheasustusalal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kogu planeeritaval alal maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks.

**Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

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



KOMPRO OÜ

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

### 3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Aia tn 29 ja 29a katastriüksustel on kehtestatud (26.11.2015) Aia tn 29 detailplaneering, mille kohaselt on alale kavandatud hooldekodukompleks. Ravila tn 1 on kehtestatud (27.11.2014) detailplaneering ehitusõiguse määramiseks uue elamu ja abihoone ehitamiseks. Luha tn 2d on kehtestatud (22.09.2016) Kopteri detailplaneering, millega kavandati helikopteri tõusu- ja maandumisplatsi rajamist.

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

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas haiglakompleksi kõrval. Maa-ala lähimbruses asuvad Kuressaare haigla, kopteriväljak, Saaremaa Valss hooldekodu, Metra Autokeskus, Valsi Pesumaja ning eramud. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on ärimaa, ühiskondlike ehitiste hoone maa ning elamumaa.

Ravila tn 2a katastriüksuse puhul on tegemist ärimaaga, mille kasutusotstarve soovitakse muuta ühiskondlike ehitiste maaks. Läheduses paiknevad äri- ja hoolekandehooned on peamiselt 3- 4- korruselised. Haiglast läänes (Luha tänaval) on 1-2- korruseline tökodade (garaažide) kompleks. Hoonete maht on liigendatud. Ravila tänaval paiknevad elamud on peamiselt kuni kahe korrusega viilkatusega hooned.

Muinsuskaitseameti andmetel on Kuressaare haigla olemasolevad lõunapoolsemad hooneosad (korpused) Aia tn 25 ja Aia tn 25a kinnistutel XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel potentsiaalse mälestisena (objekt nr 1593). Amet on seisukohal, et hoonet on ulatuslikult laiendatud korpuste lisamisega põhja poole ja detailplaneeringuga kavandatakse hoone laiendamist samaste põhimõtete alusel. Sellest tulenevalt ei ole kavandataval juurdeehitusel olulist mõju XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel oleva hooneosa väärtustele ja mõjule linnaruumis. (MKA 17.01.2024 nr 5.1-17.5/9-1)

Ala piirneb Ravila tänavaga ning on hästi ligipääsetav nii jalgsi kui autoga. Ravila tn 2a on olemasolev liitumine ühisveevärgi-ja kanalisatsiooniga ning elektri- ja kaugküttevõrguga.

Planeeritav haigla juurdeehitus hakkab pakkuma teenuseid, mis juba praegu on haiglas kättesaadavad, seega ei ole ette näha suurt liikluskooormuse kasvu piirkonnas. Lisaks kavandatakse uut juurdepääsu Aia tänavalt, mis vähendab liikluskooormust Ravila tänaval. Ravila tn 2a paiknev avalik kergliiklustee tõstetakse planeeringuala serva ning selle kasutus säilib olemasolevalt.

Planeeritav juurdeehitus moodustab koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestusstiili osas. Lähimbruse olemasolev ja planeeritav maakasutus soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna arengut. Kaasaegse heaoluteenuste keskuse loomine mõjub positiivselt kogu Saare maakonna arengule.



#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

##### 4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

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

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve ärimaa. Ühisplaneeringu kehtestamisest on piirkonna vajadused ja arengusuunad muutunud. Haigla juurdeehituse puhul on tegemist tervishoiuehitisega, mille puhul määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa.

**Seega tehakse antud detailplaneeringuga ettepanek muuta Ravila tn 2a katastriüksuse juhtotstarve sarnaselt kõrvalmaauksusega asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks** (vt joonis DP-4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek). Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tervishoiu- ja hoolekandenasutuse maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad, spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad, usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Tegemist on asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe laiendamisega Ravila tn 2a katastriüksusele. Seejuures on tagatud kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus piirkonnas.

Haigla juurdeehituse rajamise eesmärgiks on luua ühtse heaoluteenuste keskuse terviklahendus. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida Kuressaare Haigla tänase hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks tervise- ja heaolu teenuste kompleksiks. Uus, kaasaegne ning energiasäästlik korpus võimaldab maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooneosad sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks. Juurdeehitus võimaldab tänase Ravila tn 2 paikneva erihooldekodu teenused ümber paigutada olemasoleva Kuressaare Haigla SA hooldekodu üldhooldusteenuste juurde, mis parandab oluliselt teenuse kvaliteeti. Samuti paraneb haiglaravi kvaliteet.

Planeeritav juurdeehitus moodustab koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestusstiili osas. Haigla juurdeehituse rajamine on avalikes huvides, kuna haiglakompleksis tervikuna pakutakse kogu Saare maakonna elanikkonna jaoks vajalikke meditsiiniteenuseid.

##### 4.2. Krundijaotus

**Detailplaneeringu vormistamiseks ja ehitusõiguse andmiseks moodustatakse planeeringualale krunt (selle alusel ei moodustata uut katastriüksust).**

Planeeritav krunt moodustub olemasolevast Ravila 2a katastriüksusest, pindalaga 2895 m<sup>2</sup>, ja osaliselt Aia tn 25 katastriüksusest, pindala osaga 1875 m<sup>2</sup>.

Planeeritava krundi lähiaadressi ettepanek arvestab asjaoluga, et planeeritav krunt liidetakse planeeringu järgselt planeeritavast alast välja jääva Aia tn 25 katastriüksuse osaga.

Tänaused Ravila tn 2a ja Aia tn 25 katastriüksused liidetakse üheks katastriüksuseks planeeringu kehtestamise järgselt. Moodustatavale katastriüksusele määratakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.

*Planeeringu järgsed katastriüksused:*

Katastriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup>	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
Aia tn 25	27664	Ühiskondlike ehitiste maa – 100%

##### 4.3. Planeeritud ehitusõigus

Planeeritavale krundile kavandatakse haigla juurdeehituse rajamist. Olemasolevad hooned ja rajatised likvideeritakse, hapnikujaamale leitakse uus asukoht. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“.

**Detailplaneeringus näidatud hoone on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.**

### Planeeritud ehitusõigus

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

### Tervishoiuasutuse maa-Üt-100%

2 (1 haigla hoone, 1 abihoone)  
2500 m<sup>2</sup>  
16,4 m maapinnast  
(kuni 4 maaepalset korrust, 1 maa-alune korrus)  
TP-1

Tulepüsisusklass

#### 4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Ühisplaneeringu kohaselt kehtib asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Uus hooneosa projekteeritakse arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonda ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav juurdeehitus peab olemasoleva haiglahoonega moodustama ühtse visuaalse terviku. Lähtuda praeguse perearstikeskuse hoone osast, et tekitada telgsümmeetriline juurdeehitus. Maksimaalne uue hoone osa kõrgus on 16,4 m maapinnast ehk mitte kõrgem kui olemasolevate hoone osade kõrgus. Hoone neljas korrus lahendada tagasiastmega. Uue ja olemasoleva hoone vahele luua galeriühendus. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala.

*Lubatud välisviimistlusmaterjalid:*

Kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse tervikkuse printsiibist. Eelistada ajas püsivaid materjale: metall, klaas, kivi jms.

*Piirded:*

Planeeritava alale piirdeid ei kavandata (va üksikute ehitiste toimimiseks vajalikud lokaalsed piirdeaiad, nt hapnikujaam).

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: lame- või madalakaldeline, kuni 15°
- Katuse materjal: rullmaterjalid ja plekk
- Harjajoon: risti või paralleelne tänavaga
- Välisseinad: metall, klaas, kivi, krohv, puit, betoon, fassaadiplaat
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: -
- Hoonete ± 0.00 vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Vältida helkivaid pimestavaid (peegel, metallik) materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudtsemendist tooted.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

#### 4.5. Krundile pääs, parkimine ja tänavavalgustus

Planeeritava alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – 3490860 Ravila tänav. Lisaks soovitakse rajada uus juurdepääs 3490020 Aia tänavalt, mis on eelkõige mõeldud haigla hoonete teenindamiseks. Planeeritav juurdepääs on jätkuks Aia tn 25 ja Ravila tn 2a hoonete vahel olemasolevale asfaltteele. Kavandatav ühendus Aia tänavalt ei ole kavandatud avalikuks teeks, vaid pigem haigla töötajate ja tugiteenuseid pakkuva transpordi liikluseks. Teekatte laiuseks on planeeritud 4 m, täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Ravila tn 2a maaüksusel paiknev avalik kergliiklustee viiakse planeeringuala kirdeserva. AS Kuressaare Soojus on väljastanud tehnilised tingimused nr 15/2024 tänavavalgustuse planeerimiseks detailplaneeringu koostamisel. Kergliiklustee juurde kavandada olemasolevaga sarnased pollar tüüpi LED valgustid.

Parkimine on ette nähtud kavandatava hoone soklikorruusel. Juurdepääsu asukoht Ravila tänavalt parklasse määratakse projekteerimise käigus. Haigla juurdeehituse parkla on mõeldud haigla teenindamiseks ja haigla töötajatele. Teenuse kasutajate parkla paikneb Aia tänav ääres, olemasoleva haigla ees.

KOMPRO OÜ

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

Parkimiskohtade mõõtmete määramisel ja kohtade arvu leidmisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,7 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laius on 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m. Parkimisnormatiiv haiglapindadel on 1/200 (parkimiskohtade arv/ brutopind). Planeeritav parkimiskohtade arv on 25 kohta. Täpne kohtade arv selgub projekteerimise käigus. Hoone soklikorruse parklasse on ette nähtud elektriautode laadimisvõimalus.

**Täpne krundisise liikluskorraldus, parkimiskohtade arv ning parkla lahendus (sh jalgrattaparkla asukoht) antakse projekteerimise käigus.**

#### 4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud. Säilitatakse heas tervislikus seisundis olevad puud ja põõsad, mis ei jää kavandavate hoonete ja teede alla. Puude raie planeerimisel lähtuda Saaremaa Vallavolikogu määrusest nr 8 „Raieloa andmise kord“. Haljastuse lahendus ja raiete plaan, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone ning liikluspindade kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel. Uue juurdepääsutee ja olemasoleva kergliiklustee vahelisele alale on kavandatud haljastatud pinkide ja prügikastidega puhkeala.

Haljastuse rajamisel krundile arvestada olemasoleva haljastusega haigla ümbruses ning luua sellega sobiv mitmerindeline terviklahendus. Taimede valikul peab arvestama nende sobivusega piirkonda, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. **Haljastus- ja väliruumilahendus esitada koos kavandatava hoone ehitusprojektiga.**

##### *Jäätmed*

Haigla juurdeehituse jäätmekäitlus liidetakse haigla olemasoleva jäätmekäitluse ja äraveo süsteemiga. Tekkivad erijäätmed ja olmejäätmed kogutakse vastavatesse jäätmeruumidesse. Lisakonteinerite vajadus ja asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine ja äravedu peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Vältida mahutite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist.

##### *Müra ja vibratsioon*

Arvestada võimaliku olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), sh lähedalasuva kopteriväljaku kasutamisega kaasneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest.

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

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

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Kogu ala kõrguslik planeerimine, teed ning kommunikatsioonid lahendada terviklikult enne hoonete ehitamist, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele. Vajadusel rajada drenaaž.

Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonestusala ja tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala täpne ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnisasjadele ja tänavamaale on keelatud. Täpne vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

#### 4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul, puhkealadel ega väärtuslikul põllumaal. See on linnalise asustuse tihedalt asustatud niinimetatud valgel alal. Planeeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

#### 4.9. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritaval alal on :

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

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

#### 4.10. Energiatõhusus

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

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

#### 4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

#### 4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-1, kasutusviis III (hoolekande- ja kinnipidamishooned). Haigla juurdeehitus on kavandatud automaatse tulekustustussüsteemiga.

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

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad lähimad hüdrandid Puusilla teel ja Aia tänaval (vastavalt ca 120 m ja 200 m kaugusel planeeritavast hooneosast).

**Tuletõrjerveearustuse täpne lahendus antakse ehitusprojektis.**

#### **4.13. Servituutide vajadus**

Käesoleva detailplaneeringuga planeeringualale teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Olemasolevalt on planeeritaval alal seda läbiv sideehitis ning avaliku kasutusega kergliiklustee.

#### **4.14. Planeeringu elluviimine**

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Katastriüksuste liitmine.
2. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine.
3. Olemasolevate hoonete ja rajatiste lammutamine (ehitusluba / -teatis).
4. Hoone, teede ning tehnovõrkude projekteerimine ning ehitamine (projekt, ehitusluba / ehitusteatis, kasutusluba) vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele. Kaasata Muinsuskaitseamet detailplaneeringu järgse projektlahenduse menetluses.

Mahasõidu Aia tänavalt, uue kergliiklustee koos valgustusega ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepitakse kokku tehnovõrkude valdajatega. Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

5. IKÕ lepingu muutmine seoses avaliku kergliiklustee asukoha muutuse ja katastriüksuste liitmisega.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

### 5.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 471737. Ravila tn 2a kinnistul on olemasolev liitumispunkt 3x50A liitumiskilbis 27883LK. Aia tn 25 kinnistul asub hoonesisene alajaam Haigla:(Kuressaare). Alajaamas paiknevad kaks Aia tn 25 madalpinge liitumispunkti. Planeeritava juurdeehituse jaoks suurendatakse olemasolevaid Aia tn 25 peakaitsmeid või rajatakse uus liitumispunkt Haigla:(Kuressaare) alajaama madalpingejaotlasse. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Olemasolev liitumiskilp (27883LK) likvideeritakse. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

### 5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 38798453. Sidekanalisatsioon on kavandatud Aia tn 25 kinnistul paiknevast olemasolevast sidekaevust AIA-738 (joonisel S674) või kasutada olemasolevat sidetoru. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alla.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ravila tn 2a on olemasolev liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Uue hoone veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

AS Kuressaare Veevõrk poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 3078. Tehniliste tingimuste kohaselt on olemasolev liitumine ühisveevärgiga tehtud Pe32 toruga. Kui olemasolev liitumine ei vasta tarbimisele, tehakse uus liitumine Ravila tänaval olevale torustikule De150.

Olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga on tehtud kanalisatsioonikaevu K4691 Aia tn 25 kinnistul. Vajadusel on võimalik teha uus liitumine Ravila tänaval olevasse isevoolsele tänavatorustikule.

### 5.4. Sademeveekanalisatsioon

Planeeritava ala sademevee ärajuhtimiseks liitutakse AS Kuressaare Veevõrk ühissademeveekanalisatsiooniga. Liitumine on võimalik teha Aia tn paiknevale sademeveekanalisatsioonitorustikule.

### 5.5. Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Kuressaare linna kaugkütte piirkonda. Lähimad kaugküttetorustikud asuvad Aia tn 25 katastriüksusel. Ravila tn 2a on olemasolev liitumine, mis likvideeritakse. AS Kuressaare Soojus on väljastanud tehnilised tingimused nr 12/2024 soojusvarustuse lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel (vt lisa 4). Tehniliste tingimuste lisas toodud eskiisjoonise kohaselt on liitumine planeeritud esimeses osas mööda olemasolevat A ja B korpuse vahelist betoonkanalit. Torustikult teostatakse väljavõte A korpusele ja edasine kulgemine uuele ravikorpusele piki Ravila tänavat kuni planeeritava tehnoruumini. Uus täiendav soojuskoormus planeeritaval ravikorpusel on 550 kW (küte, ventilatsioon ja tarbevesi). Tegelikud soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojustorustik B korpusest kuni uue tehnoruumini planeerida lühimat teed mööda. Soojussõlme ruum planeerida hoonesse perspektiivse soojustorustiku poolsesse otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks.

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele, mille paigaldamine on lubatud hoone katusele.

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

## 6. PLANEERITAVA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi pindala: 4770 m<sup>2</sup>

### EHTUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Piirded**

Tervishoiuasutuse maa-Üt-100%

2

2500 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 16,4 m maapinnast

(kuni 4 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus)

lame- või madalakaldeline, kuni 15°

risti või paralleelselt tänavaga

kivi, krohv, klaas, metall, puit, betoon

TP-1

-

### KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Sideehitis	Telia Eesti AS	Tagada ühendused sidevõrguga.	Sideehitise kaitsevöönd
Teeservituut, aluseks AÕS § 155 „Avalikult kasutatav tee“		Tagada teele juurdepääs ja vaba kasutamine.	3492053 Aia-Ravila kergliiklustee