

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Tradent Invest OÜ

Version 19.09.2024

T – 2332

PlanID – 110692

Plan nr: DP-22-030

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN
KIHELKONNA MNT 22

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusdokumendid

1. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsus nr 1-3/69 „Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	7
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	8
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	9
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järelused ja ruumilise arengu eesmärgid	9
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	10
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
4.2. Krundijaotus.....	10
4.3. Planeeritud ehitusõigus	10
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	11
4.5. Krundile pääs ja parkimine.....	11
4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	12
4.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	13
4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	13
4.9. Keskkonnakaitse	13
4.10. Energiatõhusus	14
4.11. Piirkonna turvalisus.....	14
4.12. Tuleohutusnõuded	14
4.13. Servituutide vajadus.....	14
4.14. Planeeringu elluviimine	15
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.1. Elektrivarustus	16
5.2. Sidevarustus.....	16
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
5.5. Soojavarustus.....	16
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	17

Joonised

1. Asukoha skeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Põhijoonis	DP-3
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-4
5. Vertikaalplaneerimine	DP-5
6. Sademevete ärajuhtimine	DP-6

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 427586, koostatud 03.10.2022.
2. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 2960, väljastatud 17.10.2022.
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37351007, väljastatud 26.10.2022.
4. Analüüs - Kuressaare linna, Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (DP) kava (eskiisi) mõju rohevõrgustiku toimivusele, Alkranel OÜ, 2023
5. Saaremaa vald, Kuressaare linn Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu ristmiku liiklusanalüüs, töö nr 020124, Klotoid OÜ, 2024

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (22.11.2021 nr 5-2/6432-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsus nr 1-3/69 „Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 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 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Transpordiameti 08.07.2022 kiri nr 7.2-2/22/13232-2 Seisukohtade väljastamine Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu koostamiseks
- Keskkonnaameti 19.07.2022 kiri nr 6-5/22/13071-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-44/4-21, mõõdistatud märts 2021.
- Analüüs - Kuressaare linna, Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (DP) kava (eskiisi) mõju rohevõrgustiku toimivusele, Alkranel OÜ- keskkonnaspetsialistid E. Põldvere ja K. Kuum, 2023 (*Rohevõrgustiku toimivuse analüüs*)
- Saaremaa vald, Kuressaare linn Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu ristmiku liiklusanalüüs, töö nr 020124, Klotoid OÜ - Andri Põrk (Diplomeeritud teedeinsener, tase 7), 2024

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 Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja laoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

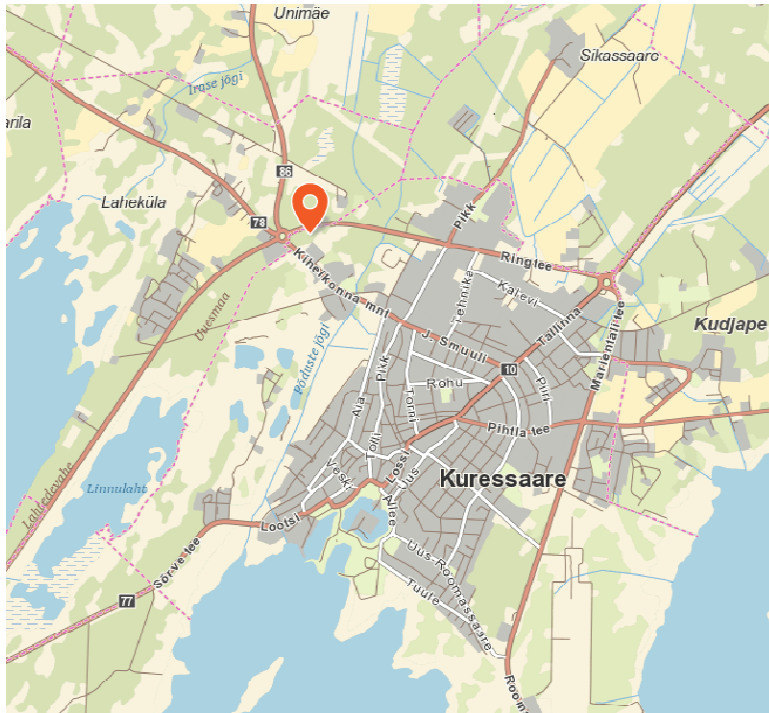
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 2,4 ha suurune ala paikneb Saaremaal Kuressaare linnas, hõlmates järgnevaid kinnistuid:

- Kihelkonna mnt 22, katastritunnusega 34801:005:0113, 100% maatulundusmaa ja osaliselt
- Kihelkonna mnt L2, katastritunnusega 34901:002:0136, 100% transpordimaa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ringlee L9	34801:005:0114	5857 m ²	100% transpordimaa
Kihelkonna maantee L2	34901:002:0136	19340 m ²	100% transpordimaa
Kihelkonna mnt 20	34901:002:0143	174929 m ²	100% üldkasutatav maa

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

Kihelkonna mnt 22 kinnistu paikneb Kuressaare linna servas ja piirneb suures ulatuses maanteedega. Planeeritav ala on valdavas ulatuses metsamaa kõlvikuga hoonestamata kinnistu. Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega – peamiselt lepad ja kased. Alustaimestik on liigivaene.

Maa-ala piirneb edelast 78 Kuressaare - Kihelkonna - Veere tugimaanteeaga, põhjast 76 Kuressaare ringtee tugimaanteeaga ning selle ääres paikneva kergliiklusteega, loodest 2106 Kellamäe ringteega ja lõunast-idadst loodusliku rohumaa. Juurdepääs planeeringualale on hea nii autoga, jalgrattaga kui ka jalgsi.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgusega ca 2,0 m. Maa-alal paiknevad kraavid ning ala on märjal ajal liigniiske. Kinnistul paiknevad sideehitis ning veetorstik.

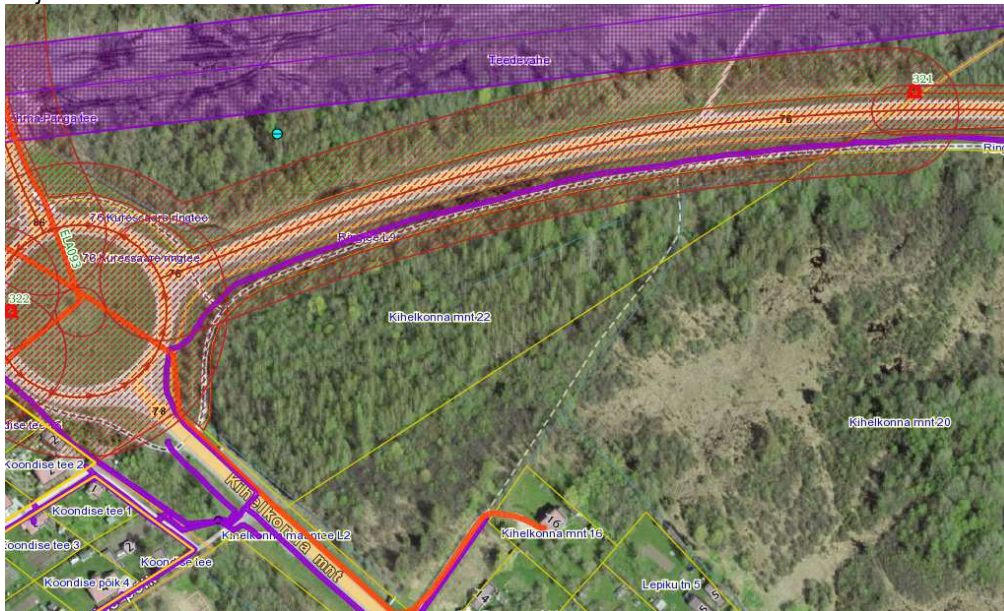
Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Kinnistu kõlvikuline koosseis: 21812 m² metsamaa, 163 m² looduslik rohumaa ja 839 m² muu maa.

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

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabli ja alajaama kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd

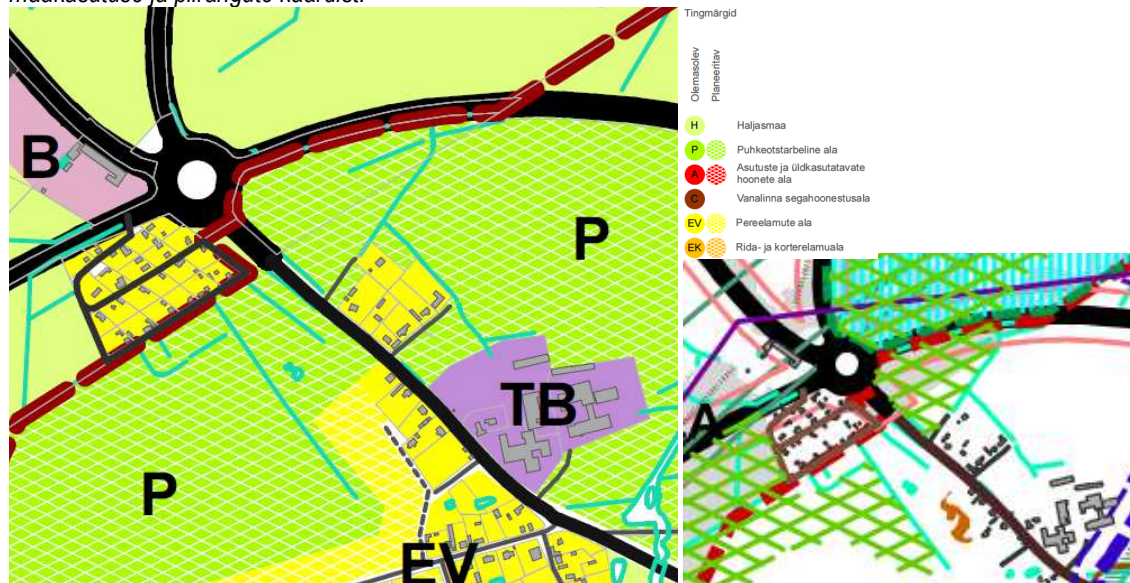
Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



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).

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



Ühisplaneeringu kohaselt on planeeringuala reserveeritud perspektiivse puhkeotstarbelise juhtotstarbega alana, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarbed sotsiaalmaa ja ärimaa, ning roheline võrgustiku ala. Puhkeotstarbelise ala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele.

Ühisplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku aladel ehitamine üldjuhul välistatud, säilitada tuleb võrgustiku terviklikkus/sidusus. Puhkeotstarbelise ala tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist rajada kinnistule ärihooned, muudetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ja tegemist on ühisplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Puhkeotstarbelise ala juhtotstarve muudetakse ettevõtlusala ja haljasmaa juhtotstarbeks.

3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

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

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna servas. Lähimbruses asuvad üksikelamud ja suvilad (ca 100 m kaugusel), haljasmaa ning veidi kaugemal (ca 1 km kaugusel) Kuressaare ringtee (tugimaantee nr 76) ääres äri- ja tootmishooned. Lähim äri- ja laohoone paikneb ca 130 m läänes ja ca 300 m linna keskuse poole on Kihelkonna mnt 8 (8a-8e) tootmishooned ning kehtestatud on *Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneering*, mis annab ehitusõiguse äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on üldkasutatav maa, transpordimaa ning elamumaa. Esineb ka ärimaad ja teisel pool Kuressaare ringtee maanteed maatulundusmaad. Lähimad elamud paiknevad ca 50 m kaugusel Koondise teel ning ca 75 m kaugusel Kuressaare-Kihelkonna-Veere maantee ääres. Kavandatav tegevus toob kaasa mõningase liikluskoozumise ning sellega kaasneva müra suurenemise piirkonnas. Kuna tegemist on olemasolevalt küllalt suure liiklussagedusega maanteedega vahetu lähedusega, ei mõjuta see oluliselt lähipiirkonna elanikke. Peamine planeeritav liiklus kulgeb Kihelkonna mnt 22 maaüksuselt Kuressaare ringtee suunas ja vastupidi. Koondise põik tänava ja Kihelkonna maantee ristmiku põhimõtteline liikluskorralduse lahendus antakse planeeringuga. Elamualade ning kavandatava hoonestuse vahele jääb piisav kõrghaljastatud tsoon, seega ei tekita uushoonestus olulisi visuaalseid häringuid.

Planeeritava kinnistu puhul on tegemist maatulundusmaaga, mille kasutusotstarve soovitakse osaliselt muuta ärimaaks ning tootismaaks. Piirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestuslaadi ega ehitusjoont, kavandatavad hooned paiknevad ülejäänud Kuressaare ringtee maantee äärsetest äri- ja tootmishoonetest eemal.

Ala piirneb suures ulatuses maanteedega ning on hästi ligipääsetav ilma linnaruumi sisenemata (sh raskeveokitega) ja 2106 Kellamäe ringteelt viivad teed igasse Saaremaa piirkonda. Tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad kinnistul või selle läheduses.

Planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku koridoris. Alkranel OÜ poolt koostatud Rohevõrgustiku analüüsi kohaselt ei takista planeeringuga kavandatav rohevõrgustiku erinevate elementide edasist ja efektiivset sidusust/toimivust (üksikute väikeimetajate ning suurulukite liikumiseks) asjakohases paikkonnas. Kuressaare rohestruktuuri analüüsis (AB Artes Terrae, 2017) pannakse ette säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Kuressaare ringtee kergliiklusteega, kuid Rohevõrgustiku analüüs ei välista nimetatud puhvertsooni transpordi jaoks vajalike liiklemisalade rajamist. Planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse eelnimetatud analüüsidega ning hoonestust nn puhvertsooni ei kavandata.

Planeeritav ala on perioodiliselt liigniiske, seetõttu on oluline kogu ala terviklik vertikaalplaneerimine ning sademevee ärajuhtimise lahendamine enne hoonete rajamist. Planeeringuga kavandatu elluviimisel ei tohi süvendada ümbruskonna liigniiskuse probleemi. Kraavituse korrastamine ja sademevee ärajuhtimine ei loo juurde märgalasi ning pigem parendab lähimbruse veerežiimi.

Logistikakeskused paigutatakse eelkõige linna äärealadele, et anda sujuvad ühendused linna eri piirkondadesse ja põhimaanteedele. Kavandatavad äri- ning laohooned ehk logistikakeskus toetab piirkonna arengut ja vajadusi ning paikneb logistiliselt selleks sobivaimas asukohas.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

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

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala puhkeotstarbelise juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve sotsiaalmaa ja ärimaa. Ühisplaneeringu seletuskirja kohaselt antakse puhkeotstarbelise ala juhtotstarve aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Planeeritava ala puhul ei ole tänaseks tegemist kasutuses oleva rekreatsioonialaga. Tegemist on võsastunud liigniiske alaga, mille kasutamine puhkealana on raskendatud. Kehtiva ühisplaneeringu koostamisest on olud ja piirkonna vajadused muutunud. Ala korrastamise ning inimestele puhkealana kättesaadavaks tegemise vastu ei ole siiani huvi tuntud. Planeeritav maaüksus on riigi poolt müüdud eraomandisse. Seetõttu on otstarbekas määrata alale uus funktsioon, mis toetab piirkonna arengut ning vajadusi.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kihelkonna mnt 22 kinnistu juhtotstarve osaliselt ettevõtlusala ja osaliselt haljasmaa juhtotstarbeks, vt joonis DP-4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Alale kavandatakse logistikakeskust, mis koosneb äri- ja laohoonetest. Saaremaal olemasolevalt selline keskus puudub. Tänapäeva logistikakeskustel on väga tähtis roll ka kriiside ja katastroofide ajal. Saab läbi viia õppuseid ja valmistuda kriisideks - toiduarvude hoidmine, ajutiste haiglate ja inimestele peavarju pakkumine. Kihelkonna mnt 22 asub logistiliselt selleks väga heas kohas – ala piirneb 76 Kuressaare ringtee ja 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere maanteedega, sinna pääseb hästi ligi (mh raskeveokitega) ilma linnaruumi sisenemata ja 2106 Kellamäe ringteelt viivad teed igasse Saaremaa piirkonda. Planeeritavast alast ca 1 km kaugusel läänes paikneb Kuressaare linna välja kujunenud ja pidevalt arenev- laienev ettevõtlusala. Kinnistu kasutamine rekreatsioonialana on raskendatud ja sellele ligipääsetavus ning asukoht soosib pigem ettevõtlust, mis mõjub piirkonna arengule positiivselt. Seejuures ei mõjutata oluliselt alal paikneva rohevõrgustiku sidusust ja toimivust (Rohevõrgustiku analüüs, Alkranel OÜ, 2023). Arvestades piirkonna hoonestust ja lähipiirkonna maakasutust, sobitub planeeringuga kavandatav keskkonda. Planeeritava ala juhtotstarbe muutmise võimaldab selle otstarbekamat ja ajakohasemat kasutust.

4.2. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maaüksuseid ei jagata ja piire ei muudeta. Kihelkonna mnt 22 maaüksusele määratakse ärimaa, tootismaa ja maatulundusmaa sihtotstarve.

Krunt pos 1 moodustatakse Kihelkonna mnt 22 maaüksusest. Krunt pos 2 moodustatakse osast Kihelkonna mnt L2 maaüksusest. Krunt pos 2 alusel uut katastriüksust ei moodustata ja sellele hoonestusõigust ei anta.

Moodustatavad krundid:

Pos	Lähiaadress	Pindala, m ²	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve
1	Kihelkonna mnt 22	22814	Ärimaa-Ä-002 -0-20% Tootismaa-T-003 -0-60% Maatulundusmaa-M-011 - 40%	Kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa- BT 0-20%, Laohoone maa- TL 0-60%, Haljasala-HP 40%
2	-	1525	-	Tee ja tänava maa- LT 100%

4.3. Planeeritud ehitusõigus

Kihelkonna mnt 22 kinnistul (krundil pos 1) kavandatakse kaubandus- ja äripindade hoonete ning laohoone rajamist. Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusala planeeritavale alale koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“. Hoonestusala määramisel on arvestatud Kuressaare rohestruktuuri analüüsiga (AB Artes Terrae OÜ, 2017), mille kohaselt pannakse arendustegevusel ette säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega, ning Rohevõrgustiku analüüsiga planeeritaval alal (Alkranel OÜ, 2023). Lähtuvalt eeltoodust on hoonestusala määratud väljaspoole nn puhvertsooni. Keelatud on ala kasutamine puiduladustusplatsina.

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

Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

**Kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa- BT 0-20%, Laohoone maa- TL 0-60%, Haljasala-HP 40%
4**

Hoonete suurim lubatud arv krundil

5000 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

maksimaalselt 10 m (kuni 2 korrust)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

min TP-3, määratakse ehitusprojektiga

Tulepüsisivusklass

Krundile pos 2 hoonestusõigust ei anta.

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonda ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Hoonete maksimaalne kõrgus on määratud eelkõige lähtudes nende kasutusotstarvetest. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hooned peaksid olema lihtsa riskülikukujulise põhiplaaniga ja madalakaldelise katusega. Katuste toon peab kavandatavatel hoonetel olema sarnane.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

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

Piirded:

Kogu hoonestusala aiaga ei piirata, kuid piirdeaedade rajamine on turvalisuse tagamiseks lubatud hoonestusala siseselt. Haljasalale piirdeid mitte rajada. Piirdeaedade materjalivalik lahendada hoonete projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: kuni 10°
- Katuse materjal: rullmaterjalid, asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Harjajoon: vaba
- Välisseinad: metall, klaas, kivi, krohv, puit
- Nähtav sokkiosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiad: võrkaed vms, max kõrgus 1,6 m
- 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 ja parkimine

Maa-alale puudub olemasolev juurdepääs. Juurdepääs on planeeritud Kuressaare - Kihelkonna - Veere tugimaanteelt (tugimaantee nr 78 ehk Kihelkonna maantee). Kavandatav juurdepääs kattub olemasoleva bussipeatuse ning riigitee servas asuva parkimis-/peatumisalaga. Võimalike konfliktisituatsioonide (erinevate liiklejate põimumisala) vältimiseks likvideeritakse Kihelkonna mnt äärne parkimis-/peatumisala ning nähakse ette olemasolevale bussipeatusele uus asukoht (enne planeeringuala, linna pool) nii, et peatusest väljuvad bussid ei takistaks/häiriks planeeringualale pööramist ning vastupidi. Olemasolevalt on Koondise põik tänava ja Kihelkonna maantee ristmik T-kujuline ristmik, kust on lubatud kõik pöörded. Lisarajad puuduvad. Transpordiameti hinnangul lubab Kihelkonna tänava olemasolev liikluskorraldus olemasolevalt juurdepääsu arendusalale ainult planeeringualaga külgnevalt sõidurajalt (parempöörde) ning väljapääsu arendusalalt samuti planeeringualaga külgnevale sõidurajale (parempöörde). Seetõttu on vajalik ristmiku ümberehitus. Klotoid OÜ on koostanud Kihelkonna maantee ristmiku liiklusanalüüsi ning lahendanud liikluskorralduse (vt lisa 5), mis on kantud

KOMPRO OÜ

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

põhijoonisele. Kuressaare - Kihelkonna - Veere tugimaantee äärde on kavandatud avaliku kasutusega kergliiklustee. Kergliiklustee täpne asukoht ning sellele isikliku kasutuseõiguse määramise vajadus Saaremaa valla kasuks antakse projekteerimise käigus.

Parkimine lahendatakse planeeritava kinnistu piires. 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 laiuks on 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m. Parkimismatiiv kaubanduspindadel on 1/100 (parkimiskohtade arv/ brutopind) ja laopindadel 1/250. Parkimine lahendatakse vajadusel osaliselt hoonesiseselt, täpne kohtade arv selgub projekteerimise käigus. Parkimisala liigendada haljastusega. Parklasse on ette nähtud elektriautode laadimisvõimalus. Kogu liiklus- ja parkimisala rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutus, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lausalise kõvakatte alla viimist. Kergliiklusteelt hoonestuseni rajada visuaalselt eristuva katendiga juurdepääsutee jalakäijatele ja jalgratturitele.

Täpne krundisise liikluskorraldus, parkimiskohtade arv, parkla lahendus koos tänavavalgustusega ning laadimisala suurus ja asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnaningimused

Planeeritav maa-ala on kõrghaljastatud. Kuressaare rohestruktuuri analüüsis (2017) on välja toodud, et *Kihelkonna maantee äärsed lehtpuuenamusega metsad on metsatüübist tulenevalt olulised Ringtee puhvrina ja rohestruktuuri tugialadena ning arendustegevusel pannakse ette säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega*. Alkranel OÜ koostatud **Rohevõrgustiku toimivuse analüüsi (2023)** kohaselt ei ole puhvertsoonis välistatud transpordi jaoks vajalike liiklemisalade kavandamine ning vastavas tsoonis ei ole keelatud teostada vertikaalplaneerimist, kõrghaljastuse planeerimist/hooldamist või rajada maa-aluseid rajatisi (nt sademevee käitluseks). Nimetatud puhvertsoonis säilitada olemasolev kõrghaljastus mitmerindelise ja tiheda haljastusega rohealana. Lubatud on hooldus- ja valikraie.

Hoonestusala sisene haljastuse lahendus ja raiete plaan, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone ning liikluspindade kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puud. Hoonete kavandamisel eraldiseisvate mahtudena tuleb nendevaheline ala liigendada haljastusega. Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Jäätmed

Kinnistule paigaldada jäätmekonteinerid soovitavalt eraldi prügimajja või lahendada prügihoidmine hoone koosseisus. Konteinerite asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“. Vältida mahutiite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist.

Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb riigiteega. Arvestada võimaliku olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid leevendab haljastatud puhvertsooni säilitamine hoonestuse ja maantee vahel. Tee omanik ei võta endale kohustusi häiringute mõju vähendamiseks ning leevendusmeetmete rakendamiseks. 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.

Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Kavandatava tegevuse elluviimisel luuakse uusi töökohti. Seeläbi avaldub pigem positiivne mõju majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele.

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 ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala maapind on märjal ajal liigniiske. Kihelkonna mnt 22 läheduses sademeveekanaliseerimine puudub. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega hoonestusest eemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse ja kraavidesse. Lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid terviklikult enne hoonete ehitamist, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele. Vajadusel rajada drenaaž. Liigvee ärajuhtimiseks on kinnistu lõunapiirile kavandatud uus kraav. Olemasolevad kraavid säilitada ning tagada nende toimivus (kraavituse plaan vt DP-6).

Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritava hoonestusala ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala täpne ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide, kraavide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkruntidele ja tänavamaale on keelatud. Liigniiskuse leevendamiseks kasutada parklate ja platside rajamisel katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime (nt murukivi, drenasfalt, vett läbilaskev kivisillutus vms), ja liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Vertikaalplaneerimise plaan vt DP-5. Täpne vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Projekteerimise käigus tagada kraavide piisav veeläbilaskevõime kogu kraavi ulatuses kuni suubumiseni Põduste jõkke.

4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul. Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu ala jääb piirkonda, kus asub tugialasid ühendav mikrovõrgustik. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala rohevõrgustiku alal. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Metsloomade liikumine kinnistu lääneosas on eeldatavasti vähene, kuna on ümbritsetud tugimaanteede ja ringristmikuga ning rohevõrgustiku sidusus ja toimivus seetõttu häiritud. Pigem kasutavad metsloomad liikumiseks kinnistu idapoolset ala. Planeeringu lahendusega on rohevõrgustikule jäetud hoonestamata haljasvöönd ca 70 m ulatuses maaüksuse kirde osas ja ca 30 m ulatuses Ringtee kergliiklustee ääres (valdavalt maaüksuse põhjaküljel). Haljasalale piirdeid ei rajata. Rohevõrgustiku toimivuse analüüsi (Alkranel OÜ, 2023) tulemusel leiti, et 30 m puhversoon Kuressaare ringtee tänava ääres koos enamjaolt 60 m ja laiema rohevõrgustiku ribastruktuuriga loovad koostoimes piisava liikumisvõimalikkuse erinevatele loomadele (vastavas linnalise asustusega paikkonnas). **Seega ei kahjusta planeeringuga kavandatav rohevõrgustiku toimivust.**

4.9. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtemissüsteemi 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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

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

- Hoonetes ei ole lubatud tegevus, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn). Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.10. Energiatõhusus

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

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

4.11. 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 min TP-3 (määratakse ehitusprojektiga), kasutusviis IV ja VI (kaubandus- ja teenindushooned, laohooned).

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud nii, et selle kaugus krundipiirist 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 aastaringset läbipääsu.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asub lähim hüdrant (nr 245) Koondise põik ja Kihelkonna mnt ristmikul (ca 15 m kaugusel planeeritavast alast ja ca 200 m kaugeimast planeeritavast hoonest).

Olemasolev hüdrant suudab tagada 10 l/sek, mis seab planeeritavatele ehitistele ette eripõlemiskoormuse kuni 600 MJ/m² kohta. Kui soovitakse rajada kõrgema eripõlemiskoormusega ehitist, siis eeldab see täiendava mahuti rajamist planeeritavale alale.

Tuletõrjerveevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

4.13. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale kinnistule teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Olemasolevalt on planeeritaval alal kinnistut läbiv veetorustik.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Kihelkonna maantee L2 (34901:002:0136)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid

		Telia AS	Tagada ühendused sidevõrguga	1 m mõlemale poole sidekaableid
	Kihelkonna mnt 20 (34901:002:0143)	AS Kuressaare Veevärk	tagada ühendused ühiskanaliseerimisega	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont
Teeservituut, aluseks AÕS § 155 „Avalikult kasutatav tee“	Kihelkonna mnt 22	Saaremaa Vallavalitsus	Tagada teele juurdepääs ja vaba kasutamine.	Planeeritav kergliiklustee

4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. Arendaja rajab juurdepääsu planeeritavale alale koos Kihelkonna mnt tänavale kavandatava ristmiku ehitusega ning vajalikud kommunikatsioonid: elekter, side, ühiskanaliseerimine ja -veevärk, - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Ala vertikaalplaneerimine- kraavituse korrastamine / rajamine;
4. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmise;
5. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). **Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on juurdepääsu rajamine planeeritavale alale koos Kihelkonna mnt tänavale kavandatava ristmiku ehitusega ja krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab).**

Tehnovõrkude ja Kihelkonna mnt ristumiskoha rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 03.10.22 tehnilised tingimused nr 427586 detailplaneeringu koostamiseks. Planeeritava Kihelkonna mnt 22 kinnistu toide on kavandatud Karla: (Kuressaare) alajaamast maakaabelliiniga. Liitumiskilp on planeeritud kinnistupiirile Kihelkonna mnt äärde.

- Liitumiskilp peab olema alati teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 37351007. Sidekanalisatsioon on kavandatud Kihelkonna mnt L2 kinnistul paiknevast olemasolevast sidekaevust SMU646 (joonisel S605). Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alla. Täpne sidevarustuse lahendus antakse projekteerimise käigus.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kihelkonna mnt 22 puudub liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

AS Kuressaare Veevõrk poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 2960. Tehniliste tingimuste kohaselt on liitumispunkt ühisveevärgiga Kihelkonna mnt 22 kinnistul paiknev veetorustik Ø110PE ja liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik teha Kihelkonna mnt 20 kinnistul paiknevatesse kanalisatsioonikaevudesse K3288, K3289 ja K3290. Planeeritavast alast liitumispunktini on kanalisatsioonitorustik kavandatud läbi Kihelkonna mnt 20 kinnistu.

Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehno võrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) ning taastuvenergia kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Päikesepaneele tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Kihelkonna mnt 22 (krunt pos 1)

Krundi pindala: 22814 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa- BT- 0-20%,
Laohoone maa- TL- 0-60%, Haljasala-HP - 40%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

4

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

5000 m²

Hoonete kõrgus

maksimaalselt 10 m maapinnast (kuni 2 korrust)

Katusekalle

0 - 10°

Harjajoon

vaba

Välisviimistlus

kivi, krohv, klaas, metall, puit

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-3

Piirded

lubatud vaid hoonestusala siseselt, maks. kõrgus 1,6 m

KITSENDUSED

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AOS § 158	AS Kuressaare Veevärk	tagada ühendused ühisveevärgiga	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont
IKÕ Saaremaa valla kasuks	Saaremaa Vallavalitsus	Tagada teele juurdepääs ja vaba kasutamine.	Planeeritav kergliiklustee