

Lähteseisukohad hoonestusõiguse seadmiseks

ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringu ala

Ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused on seatud Kuressaare Linnavolikogu 13.12.2007 otsusega nr 76 kehtestatud detailplaneeringuga, mille materjalid on kättesaadavad: <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/349-06/>

Detailplaneeringuga sätestatud olulisemate tingimuste kokkuvõte:

1. Üksikelamud on kavandatud ühe- (krundid nr A13-A18) ja kahekorruselistena (krundid nr A1-A12; A19-A27). Suurim ehitisealune pind 200 m² (krundid nr A1-A12, A19 ja A20-A27) või 250 m² (krundid nr A13-A18). Kahekorruseliste elamute teise korruse pindala võib moodustada kuni 3/4 esimese korruse pindalast.
2. Korterelamud on kavandatud kahekorruselistena. Igale krundile (krundid B1-B3) võib rajada 3 kuni 8 m kõrgust ja 2-korruselist korterelamut, lubatud suurim ehitisealune pind on ühel krundil kokku 900 m².
3. Hoonete katus lame (parapetiga) või ühepoolne madala kaldeline (0-10°).
4. Võttes arvesse asukoha iseloomu peavad projekteeritavad hooned olema loodusesse sulanduvad, järgides kaasaegset arhitektuurikeelt. Hooneid iseloomustavad puhtad pinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus. Mahulise eripära tagab iga konkreetse krundi asukoht ilmakaarte suhtes, ümbrus ja juurdepääsutee asukoht. Valdavaks viimistus materjaliks tuleb kasutada üksikelamute puhul erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Kortermajade fassaadis võib lisaks puidule ning krohvile kasutada ka puhasvuuk fassaaditellist, valubetooni. Kasuks tulevad suured klaaspinnad ja liigendustena toimivad terrassid ning rõdud. Välisviimistluses kasutada erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Keelatud on imiteerivad materjalid - plastikust voodrilauad, kivipuruga plekid jms. Värviliste klaaside kasutamine on lubatud.
5. Krundi haljastus, parkimine, mänguväljakud ja valgustus lahendatakse hoonete projekti koosseisus. Säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat kõrghaljastust. Projekteeritavad elamute grupid peavad moodustama ühtse arhitektuurse tervikansambli. Eeldatav on ala väljaarendamine planeeritavate tänavate äärde jäävate hoonegruppide kaupa teostades kindlale asukohale sobituvad projektlahendused.

Hoonestusõiguse lepingust jäävad välja krunt pos C1 ja D2 (planeeritav lasteaed koos Päikese tänavaga), krunt pos C3 (ärimaa) ning Kaevu tn 18 krundile jääv kergliiklustee ja ühendused sellega.

Kanalisatsiooni-, vee- ja sademevee kanalisatsioonitrassid ehitatakse välja Kuressaare Veevärgi tehniliste tingimuste alusel, tänavavalgustus Kuressaare Soojuse tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringus ei ole elluviimiskava sätestatud. Käesoleval hetkel on krundid moodustatud.

Detailplaneeringu elluviimine peale hoonestusõiguse seadmist toimub järgmiste etappidena:

1. tänavaa- ja korterelamute kruntidele (B1, B2 ja B3) planeeritavate ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside, tänavavalgustuse, side- ja elektrikaabli ning sademeveekanalisatsiooni ja tänavaprojekteerimine;
2. vastavate ehituslubade taotlemine või ehitusteatiste esitamine;
3. ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside, sademeveekanalisatsiooni, tänavavalgustuse, side- ja elektrikaabli rajamine ning tänavate rajamine;

4. vastavate kasutuslubade taotlemine või kasutusteatiste esitamine;
5. ehituslubade taotlemine üksik- ja korterelamute rajamiseks. Ehitusprojekti koosseisus lahendada kruntide haljastus, sh tänavamaa-ala haljastus krundiga piirnevas tänava ulatuses, liitumine trassidega, juurdepääs ja parkimine. Korteralamute ehitusprojektide koosseisus lahendada planeeritavad mänguväljakud;
6. korteralamute ja mänguväljakute ehitamine ning üksikelamute ehitamine;
7. tänavamaa-ala haljastuse rajamine krundiga piirnevas tänava ulatuses;
8. elamute kasutuslubade taotlemine.

Detailplaneeringut on võimalik soovi korral ellu viia etapiviisi eraldi tänavate kaupa.

AS KURESSAARE VEEVÄRK

Mikk Tuisk
abivallavanem
Saaremaa vallavalitsus
Lossi tn 1
93819 Kuressaare

Väljastatud: 21.01 2022

Tehnilised tingimused nr

tänavate arendus, Kuressaare linn

Detailplaneering

Veevarustus

Planeeritava ala ühendus rajada tänav DN110 veetorult ja teine ühendus tänav ristmikult oleva DN150 veetorult, et tagada veevarustuse vajalik maht. Ühenduste väljaehitamise käigus tuleb rekonstrueerida DN90 veetoru eskiislahendusel nr 100419 (OÜ Klotoid) olevas mahus.

Reoveekanaliseerimine

Liitumine kavandada Valguse tänav RV pumpla kõrval olevasse isevoolse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu K144. Planeeringuala esialgne lahendus on toodud eskiislahendusel nr 100419 (OÜ Klotoid).

Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed suunata alalt tee isevoolse sademeveekanaliseerimise kaevu SK3434. Planeeringuala esialgne lahendus on toodud eskiislahendusel nr 100419 (OÜ Klotoid).

Lisatingimused:

Liitumiste rajamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõuetega ja EVS 848:2013 toodud nõuetega. Kui rajatav taristu planeeritakse üle anda kohalikule omavalitsusele või vee-ettevõtjale, tuleb kaasata vee-ettevõtja esindaja ehituse järelevalve protsessi.

Koostatud projekt esitada AS-ile Kuressaare Veevärk kooskõlastamiseks.

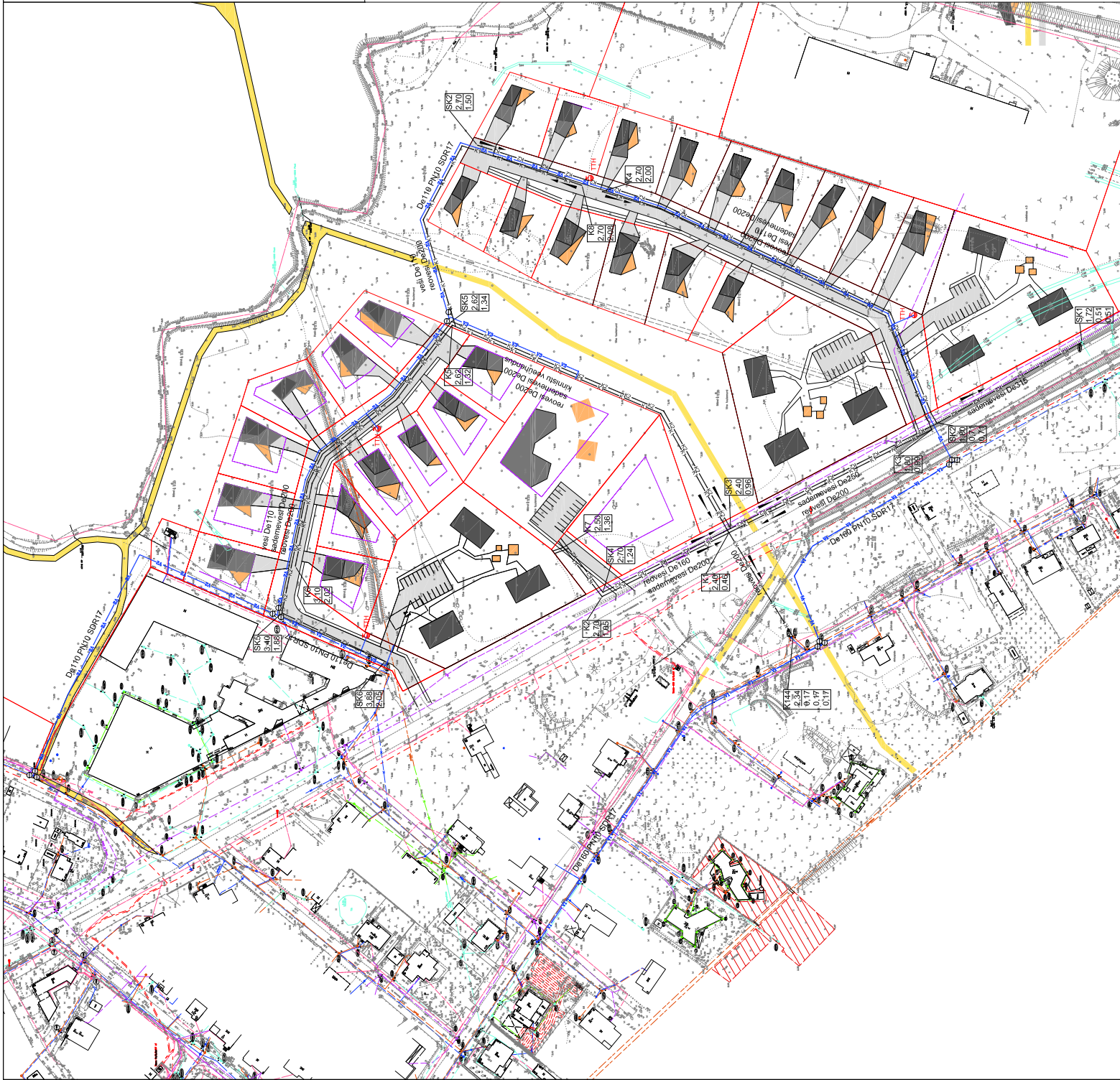
Väljastatud tingimused kehtivad 2 aastat.

Lisa: Eskiislahendus nr 100419 (OÜ Klotoid)

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luik
AS Kuressaare Veevärk

— 1 —	PROJEKT. JUHSAKNAUSTAISPOIDURU
— 2 —	PROJEKT. OHSSADEMEVEETORU
— 3 —	PROJEKT. Oa 160 VEETORU.
— 4 —	PROJEKT. Oa 110 VEETORU.
— 5 —	PROJEKT. KINNISTUTE VEEDHENDUS
— 6 —	PROJEKT. TULETOEJHENDANT
— 7 —	PROJEKT. VEETORUJHULSIBRANT



26.01.2022

Tehnilised tingimused NR.

Elamukvartal lasteaiaga, _____, Kuressaare, Saaremaa vald, tänavavalgustuse täpsustuseks, detailplaneeringu alusel arendaja hanke läbiviimisel.

Taotleja: **Saaremaa vallavalitsus**

Objekti nimetus ja asukoht: **Elamukvartal lasteaiaga, _____, Kuressaare.**

1. Nõuded valgustitele ja ühendused.

1.1 Uued valgustid projekteerida samad või analoogsed mis on kasutuses Kuressaare linnas (LED tüüpi Vizulo Stork Little Brother, Vizulo Crocus), programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga (astrodim/dynadim/midnight dimming, Osram 4DIM toiteplokk). Raadio teel juhtimist uutest valgustites ei ole vaja kasutada. Hämardamise kellaajad ja võimsused projekteerida analoogsed praegu Kuressaare linnas kasutusel olevatega.

1.2 Uued valgustid peavad olema praeguste valgustite kaasaegsed versioonid. Kõrge efektiivsuse ja võimsusteguriga, väikese ülespoole suunatud valguse osatähtsusega. Nimetatud näitajad peavad olema pakutatavate valgustite keskmised või keskmisest kõrgemad.

1.3 Ühendada uued valgustid olemasoleva Kuressaare tänavavalgustus süsteemiga lähimates olemasolevates valgustites (44-1.10, 44-1.8, 44-1.4), tagades optimaalse võrgu struktuuri. Vajadusel projekteerida olemasoleva võrguskeemi muutmise.

1.4 Tagada uutele valgustitele faasisjaotus.

1.5 Kontrollida olemasolevate kaitsmete ja kaablite sobivust seoses uute valgustite juurdelülitamisega olemasolevasse elektripaigaldisse. Uus osa ei tohi halvendada vana osa tööd.

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

1.7 Skeemil tähistada uued valgustid analoogselt praeguse Kuressaare tänavavalgustuse võrgus kasutatava tähistusega.

1.8 Valgusti kaitseaste peab olema vähemalt IP66 ja löögikindlus vähemalt IK08.

1.9 Valgustil peab olema Zhaga pistik(ud) võimaliku juhtkontrolleri(te) lisamiseks.

1.10 Eelistatavalt võiks kasutada valgustite jaoks puuposte ja maakaableid.

1.11 Eelistatavalt võiks valgusti värvustemperatuur olla 3000K. Arvestada ümbruses olevate valgustite värvustemperatuuriga.

1.12 Valgustusklassi valikul lähtuda minimaalse nõutud valgustuse tagamisest. Arvestada ümbruses olevate tänavate valgustusklassidega.

1.13 Projekteerimisel lähtuda põhimõttest tagada valgustuse efektiivne kasutus ja energiatõhusus. Valgustid peavad olema nii valitud ja juhitud nii, et ülevalgustamine, valgusreostus (sh valgusreostuse mõju elusloodusele) ja räigus oleks välditud. Kaaluda liikumisandurite kasutamist valgustite juhtimiseks.

2. Projekt (sh. asendiplaan, magistraalskeem ja valgusarvutus) kooskõlastada Kuressaare Soojusega.

3. Enne ehitamist kooskõlastada kaevamisluba ja enne kaevamise alustamist ning enne tagasitäitmise alustamist teavitada Kuressaare Soojust, et Kuressaare Soojus saaks teostada ehitusaegse järelevalve.

4. Kõik lahtikaevatud kaablid tuleb kaitsta lõhestatud torudega min PT750N tugevusklassiga, D 110mm.
5. Elektri kaablite kaitsevööndis kaevata käsitsi.
6. Projekteerimisel lähtuda heast tavast ja arvestada dokumendiga "Majandus- ja taristuministri määruse „Tänavavalgustuse taristu renoveerimise toetamise tingimused“ (RT I, 09.08.2016, 1) § 14 lõike 5 kohased tänavavalgustite tehnilised tingimused",
https://kik.ee/sites/default/files/st_tanavavalgustite_tehnilised_tingimused_eelnou_20.06.2017.pdf,
niivõrd, kuivõrd need nõuded ei ole aegunud ja nende asemel ei ole uusi kehtivad normdokumente.

Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad kuni 30.01.2024.

Jaan Mehik

juhatuse liige



Sideliinirajatise üldised tingimused

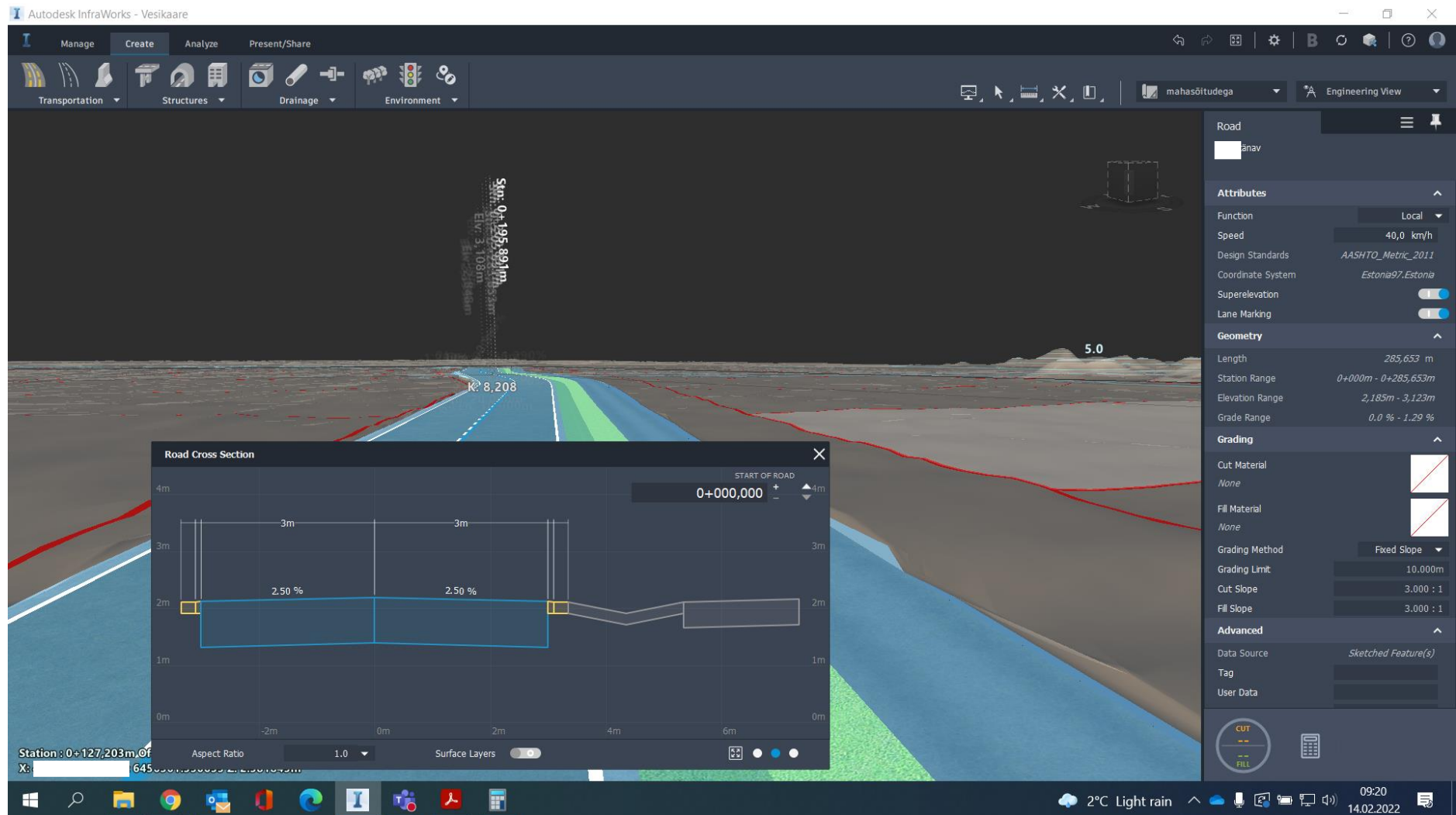
Planeeritaval alal sideliinirajatised puuduvad. Sideühenduseks planeerida fiiberoptilise ehk valguskaabli paigaldamiseks ettenähtud mikrotorude kimp. Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus alates tehnovõrkude plaanil näidatud olemasolevast (Teliale kuuluvast) sidekaevust. Põhitrass peab võimaldama eraldiseisvalt vähemalt 4 operaatori tegutsemist. Näha ette planeeritud kruntidele ja korterelamutele individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekaevudena kasutada plastikkaeve. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda projekteeritavate teede katendiga alale. Teekattega alade all kasutada kaitsetorusid 750N.

Ristumised teiste maa-aluste kommunikatsioonidega teostada vastavalt standardile EVS 843:2016.

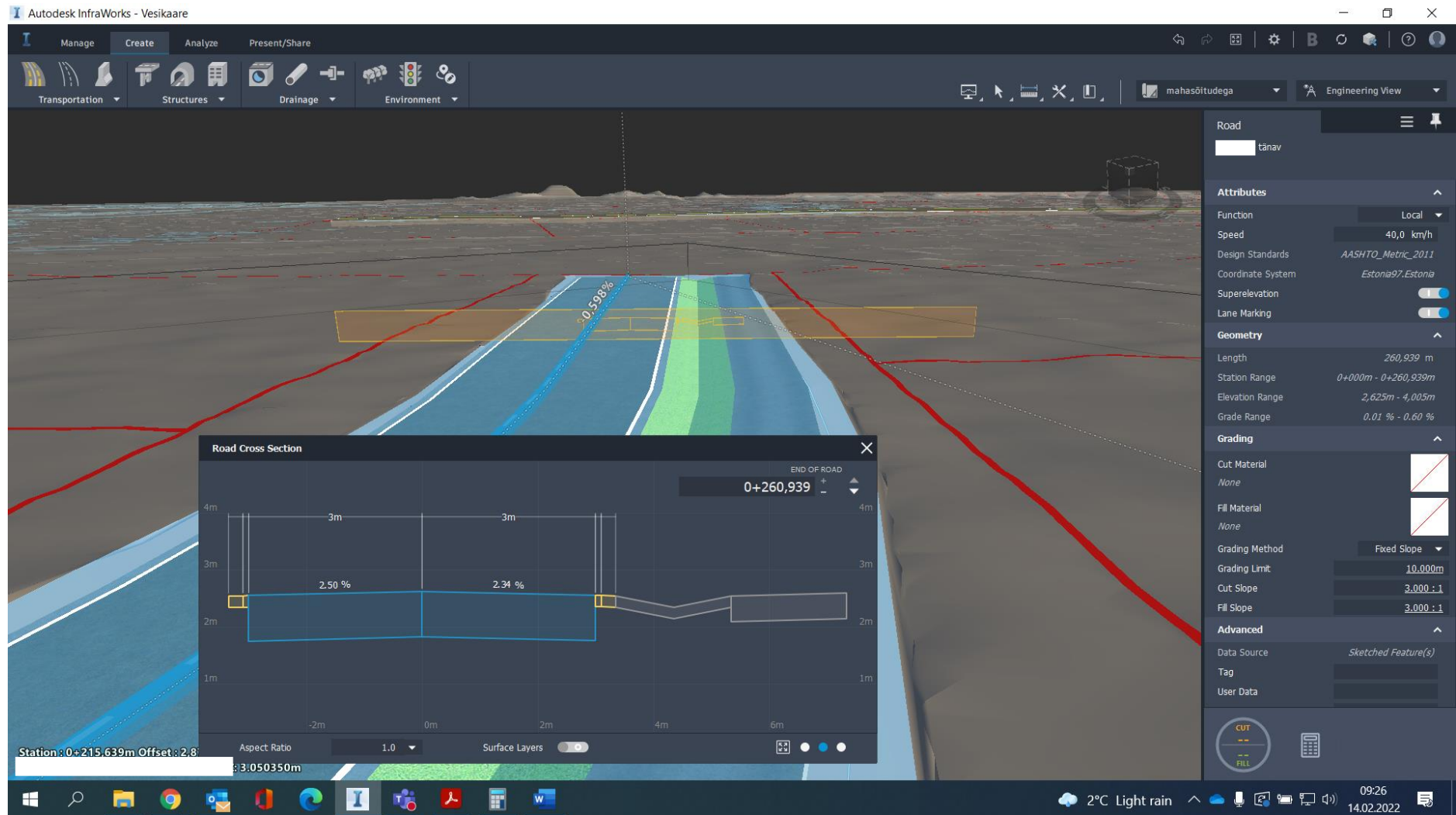
Rait Pitk
Taristuinsener
Ehitus ja Planeeringuosakond

Email: rait.pitk@saaremaavald.ee
tel: 4525103
tel: 56804896

tänav



tn



Sõidutee laius 6,0m, eraldusriba laius sõidutee ja jalgtee vahel 2,0m, jalgtee laius 2,0m.

Sõidutee asfaltbetoontatend

1. Tihe kuum asfaltbetoont AC 12 surf 70/100 $h=6\text{cm}$
2. Settekivimist killustikalus fr 32/64, kiilumismeetodil või ridakillustik fr 4/63 $h=25\text{cm}$
3. Dreenkiht täitematerjal₁₅₀, $k\geq 1,0\text{m}/\ddot{o}\ddot{o}\text{p. } h\geq 20\text{cm}$
4. Täitematerjal₁₅₀, $k\geq 0,2\text{m}/\ddot{o}\ddot{o}\text{p. (1) } h_{\min}=30\text{cm}$
5. Olemasolev aluspinnas

Jalgratta- ja jalgtee katend

1. Tihe kuum asfaltbetoont AC 8 surf 70/100 $h=5\text{cm}$
2. Settekivimist killustikalus fr 32/64, kiilumismeetodil või ridakillustik fr 4/63 $h=20\text{cm}$
3. Dreenkiht täitematerjal₁₅₀, $k\geq 1,0\text{m}/\ddot{o}\ddot{o}\text{p. } h\geq 20\text{cm}$
4. Täitematerjal₁₅₀, $k\geq 0,2\text{m}/\ddot{o}\ddot{o}\text{p. vajadusel}$
5. Olemasolev aluspinnas

<https://autode.sk/3HNXQx3>

.png

