

Projekteerimistingimused

eelnõu

Andmed

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tänav L1, 34901:007:0123 Tallinna tn (Torni tn- Karja tn)

Sihtotstarve transpordimaa 100%

EHR: Alal on välja ehitatud tänav ja vajalik taristu (tänavavalgustus; vee ja kanalisatsioonitorustikud; sademevee torustikud ja elektrimaakaabelliin)

Rajatis 220572827 (Väljak, Teed Ja Tänavad)

Rajatis 220683816 (Elektri Maakaabelliin)

Rajatis 220705529 (Tänavavalgustus)

Rajatis 220744669 (Veetorustik):

Rajatis 220810238 (Tänav)

Rajatis 220842374 (Kuressaare, Torni – Tallinna Tn Kaugküttetorustik)

Ala kattub vähesel määral kehtiva detailplaneeringu alaga Kuressaare linnakeskus

Taotlus: olemasoleva tänava ning trasside rekonstrueerimine.

Kitsendused: Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala

Sisu ja põhjendus

Tallinna tänav on Kuressaare linna läbiv peatänav. Kuressaare linnakeskus koos ristuvate tänavate ja keskväljakuga on hiljuti rekonstrueeritud samuti on Tallinna tänav alates Karja tn ristmikust kuni linnast väljasõiduni rekonstrueeritud. Kahe erineva projekti vahele on jäänud rekonstrueerimata lõik Torni ja Karja tn vahel.

Projekteeritav ala kattub vähesel määral Kuressaare linnakeskuse detailplaneeringuga hõlmatud alaga, mistõttu käesoleva menetluse käigus täpsustatakse muuhulgas kehtiva detailplaneeringu tingimusi. Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Käesoleval juhul on detailplaneering kehtestatud 25.02.2010 ehk siis enam kui 10 aastat tagasi. Sama õigusakti lõike 4 alusel on lubatud asjakohasel juhul täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

1) kasutamise otstarvet, 2) hoonestusala tingimusi, 3) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi; 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; 6) ehitusuuringu tegemise vajadust; 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid; 8) planeeringuala hoonestuslaadi, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Detailplaneeringu eesmärk oli linnakeskuse kompleksne väljaehitamine ja vabade alade hoonestuse ja parkimise planeerimine. Kavandatud linnakeskus on väljaehitatud ja ka liiklus ning parkimise lahendus ellu viidud. Tallinna tänav Torni ja Karja tn lõigus on seni välja ehitamata.

Projekteerimistingimused väljastatakse maa-alal asuva tänava teenindamiseks vajalike rajatiste võimaliku asukoha määramiseks; hinnatakse ehitusuuringu tegemise vajadust ja määratakse haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid. Tallinna tänava rekonstrueerimisega lõpeb linna peatänava rekonstrueerimine. Keskse paiknemise tõttu eeldatakse tavalisest suuremat avalikku huvi. Projekteerimistingimuste väljastamise korraldab Saaremaa vald avaliku menetlusena. Naabrusõiguste tagamiseks kaasatakse eelnõu

menetluses naaberkinnisasjade omanikud. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik koosolek toimub ...2021. Tallinna tn 10 hoone II korrusel suures saalis kell 15-16

Projektala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Eelnõu saadeti 15.07.2021 kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile, kes oma otsusega 24.08.2021 nr 5.1-17.6/762-1 kooskõlastas eelnõu ja andis lähtetingimused tänava projekteerimiseks.

Projekteerimistingimused **väljastatakse/ei väljastata ehitusseadustiku § 26 ja §27 lõike 1** alusel ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 alusel olemasoleva tänava rekonstrueerimiseks.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Tallinna tänav projekteerida Tornin ristmikust kuni Karja tänavani. Antud lõik jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale (reg-nr 27011) ning Tallinna tn 13 asuva krundi äärde, kus asub ka Kuressaare Laurentiuse kirik (reg-nr 27261) ja selle ümber varasemalt asunud kalmistu. Kirikuaias toimunud 2016. a kaevetöödel leiti lõhutud matuseid kogu kiriku ümbrusest, kuid *in situ* säilinud skeletid jäävad praegusest maapinnast vähemalt 110–120 cm sügavamale. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala koosneb ajaloolisest linnatuumikust ning Kuressaare linnuse ja seda ümbritsenud muldkindlustuste alast. Enne linnuse püstitamist 13.–14. sajandil asus Kuressaares arvatavasti muistne sadamakoht, kuhu koondusid kokku kõik ümbruskonna tähtsamad teed. Tallinna tänaval teostati 2018–2019. a uuringud, mille tulemusena satuti kahele eriaegsele sillutisele ning neile eelnenud varuusaegsele nn prügituskihile. Viimane kivisillutis laoti Kuressaare kesklinna arvatavasti 19. sajandi lõpus ning seda kasutati 1960. aastate lõpuni. Vanem sillutis on Kuressaare peatänavale rajatud ilmselt 18. sajandi lõpuveerandil kui linnas algas ulatuslikum tänavate sillutamine. Sillutiste all leidus u 30–40 cm paksune prügituskiht, mis sisaldas rohkesti katusekivitükke, põlenud kerisekive, sütt ja loomaluid. Eelnevast tulenevalt tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiliste uuringute läbiviimine (meetod jälgimine, vajadusel kaevamised). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp. Kogu projektiala ulatuses pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Enne tööde teostamise algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise loa taotluse vorm). Arheoloogilisi uuringuid peab läbi viima vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Kaevetööd teostada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 13.07.2015. a määruse nr 90 „Liikluskorralduse nõuded teetöödel“ Kaevetöödel järgida teiste kommunikatsioonide valdajate poolt kooskõlastuste ja tehniliste tingimustega seatud piiranguid ning haljastusalaseid nõudeid.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Ala projekteerida terviklikult koos tehnoorkude liitumispunktidega, haljastuse, piirete, sõidu ja kõnniteede jm ruumielementidega, mis rikastavad väljakujunenud piirkonda. Lahendada tänav kõnniteede, jalgrattateede ning parkimisega tänava ääres ühtselt.

Kui tööde käigus leitakse olemasoleva teekatendi alt munakivikatend, tuleb see

linnaruumis, soovitavalt projekteeritaval alal, taaskasutada.

Projekti asukoht on Kuressaare kesklinnas, mistõttu eelistada jalakäijate ja kergliiklejate huve ja turvalisust. Kergliiklustee ja kõnnitee eraldada sõiduteest madalama äärekivi ja erineva pinnaskattega. Projekteerida jalgratta parkimise võimalusi, jalakäijatele peatuse ja puhke kohti. Projekteerida tänav visuaalse jätkuna Kuressaare keskväljakuga. Kaaluda projekti koosseisus Tallinna tn. 14 asukohas oleva bussipeatuse ümberpaigutamist keskväljaku poole. (Üks võimalik asukoht, vastassuunas olevast peatusest üle tänava, mis looks terviklikuma ja selgema lahenduse. Kuna tänavaruum on antud lõigul ka üsna piiratud, tuleks bussipaviljonide planeerimisel kaaluda kitsamaid lahendusi.) Lahendada taksode parkimine. (Võimalusel Tallinna tn. 14 ees oleva taksopargi vähendamine 2 kohale. Praeguse bussipeatuse ja taksopargi äärsele alale parkimiseks kaaluda taskute moodustamist koos haljastuse lisamisega. Lahendada taskute ja teeservas olevate parkimiskohtade katendid. Tänav läänepoolses küljes kavandada parkimine teeserva. Kergliiklustee sõidurea laius vähemalt 1.5m.

Projekteerida tänav projektkiirusele 30 km/h, põhjendatud juhtudel madalam, projekteerimise lähtetase rahuldav, sõiduradade arv 2. Sõidutee kattena kasutada kahekihilist asfaltbetoonkatendit, kõnni- ja kergliiklustee osas betoonkivi. Parkimine lahendada kogu pikkuses tänava ääres külgparkimisena 0° nurga all, parkimiskohtade mõõtmed 2.7x5.0m, parkimisala katendina kasutada **murukivi/täringukivi**. Sõidutee eraldamiseks kõnniteest kasutada betoonist äärekive. Allalastud äärekive maha sõitudel pigem vältida ja kasutada kogu alal ühtse kõrgusega 5cm äärekivi.

Kõnni- ja sõiduteede kavandamisel juhtida katendite kalded hoonetest eemale ning tagada sajuvee ärajuhtimine. Kõnniteede katendina kasutada siledat vanalinna miljöösse sobivat sillutiskivi (graniitparkettkivi, betoonkivi). Parkimisalade rajamise puhul tuleks need katta kivi katendiga, sõidurada katvast katendist selgelt eristuvana. Soovitavalt kasutada munakivi või muud sillutiskivi (graniitkivi, betoonkivi). Parkimiskohti soovitavalt katkestada teatud rütmilisusega selleks, et paigaldada tänava mõlemale küljele tänavavalgustus või istutada puud. Tänavavalgustuspostid paigutada soovitavalt samale joonele Tallinna tänava keskväljaku poolsete valgustitega. Tallinna-Torni ristmik rajada eristuva katendiga. Kasutada graniitkatet, mis viiks keskväljaku lahenduse edasi ristmikule. Katendi paigutamisel rõhutada praegust liiklusskeemi, mis annab eelistuse Torni tänavalt tulijale, kes pöörduv kesklinnast väljuvale suunale. Ristmiku teistsugune kate võiks ulatuda Tallinna tänavale kuni Tallinna tn 14 kinnistu loodenurgani.

Tallinna-Torni, Tallinna-Rootsi ja Tallinna-Karja tänava ristmike juurde jäävad ülekäigurajad lahendada teistsuguse katendiga ja veidi tõstetuna, et need toimiksid teekünnistena.

Kuna kehtiva liiklusskeemi korral pole vaja Torni tänavale sõidurada parempoole sooritamiseks keslinna poole, on võimalik kiriku kinnistu servas kõnniteed laiendada. Lõigul Rootsi-Karja kaaluda sõidutee laiuse valikul gabariiti 7,0 m.

Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad vastama kehtivate EVS standarditele.

Ehitustööde ajal liiklusvahendite juurdepääsu tõkestamine krundile või mõnele muule objektile tuleb kirjalikult kooskõlastada selle valdajaga.

Kavandatud ehitiste kohta koostada teostusjoonised. Pärast ehitustööde lõppu tuleb taastada kogu trassi pikkuselt enne töövõttu valitsenud heakord ja katendid.

Haljastuse ja heakorra, põhimõtted:

Ehitustegevuse alal tänavapuud inventeerida (vajalik eksperthinnang). Inventeerimise tulemusel otsustada, kui palju olemasolevad puud taluvad kasvukohatingimuste muudatusi.

Tuleb arvestada, et ehitustegevusel püüdes säilitada liiga palju või inventeerimise tulemusel ebasobivaid puid võib tekitada puudele arendustegevuse käigus liigse surve ja lisatingimusi nende kõrvaldamisel. Mitmete erinevate asjaolude kaalutlemisel võib siiski jõuda otsusele, et tänavapuude likvideerimisel kaaluda terviklikku väljavahetamist. Seejuures asendada likvideeritavad tänavapuud uute puudega. Haljastuseks valida Kuressaare tänavahaljastuses kasutatud puuliik. Tegevus tagaks pikemas perspektiivis visuaalselt terviklikuma ja kenama tänavavaate. Uute tänavapuude projekteerimisel võib kaaluda nende istutamist Tallinna tänava lõunapoolsele küljele Tallinna tn 14 ja Tallinna tn 16 ette lõigus Tornii-Rootsi. Tänavapuude istutamise kauguste osas rajatistest ja hoonetest juhendada standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid. Kaaluda kergliiklustee laiendamist hoonete ja planeeritavate puude vahel. Seejuures võib sõidukiiruse vähendamiseks ja liikluse rahustamiseks kaaluda kumera teljega sõidutee projekteerimist, mis kulgeks kuni Tallinna tänava ja Tornii tänava ristumiseni. Kasvukeskkonna muutuste ulatusest lähtuvalt, projekteerimisel kaaluda tänaväärsete puude terviklikku väljavahetamist (vajalik vastav eksperthinnang). Likvideerimise-asendamise korral projekteerida puudele vastav vajalik kasvuruum ja tugevdatud struktuuriga kasvualus. Säilitatavate puude ümbrus projekteerida selliselt, et oleks tagatud kasvukeskkonna säilimine ja paranemine. Projektis kajastada haljastuse mahud. Eemaldatav ja istutatav kõrghaljastus tuua välja liigiliselt.

Tehnovarustuse nõuded

Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sadevee ärajuhtimine. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Vältida sademevee valgumine Tallinna tn külgnõudele kruntidele ja ristuvatele tänavatele.

Keskkonnakaitselised nõuded

Kavandataval tegevusel ei ole olulist mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõude seaduse § 6 lg 1 mõistes.

Jäätmeäritlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnahoiule ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmete koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmetega ümberkäimiseks (näidis: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

Projekti koosseis ja vormistamine

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 57 „Nõuded ehitusprojektile“ esitatud nõuetele. Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel. Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud ehitusseadustiku § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka *.dwg. formaadis.

Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul Tallinna halduskohtus (Pärnu Kohtumaja) arvates teatavakstegemisest.