

422-09
I

MERIKOTKA TN 8 DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

KURESSAARE LINNAVALITSUSE PLANEERIMISOSAKOND

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel/Fax 45 50 515/45 33 590

E-post: linn@kuressaare.ee

KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÕOND REG. NR 27011

KURESSAARE 2009

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

tn 06 2010 nr. 9



SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. LÄHTEALUSED
2. PLANEERINGULAHENDUS
3. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS
4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

B JOONISED

- | | | |
|------------------------------------|--------|-----------|
| 1. DP-1 SITUATSIOONISKEEM | Leht 1 | |
| 2. DP-2 TUGIPLAAN | Leht 2 | M 1: 2000 |
| 3. DP-3 MAAKASUTUSE JOONIS | Leht 3 | M 1: 2000 |
| 4. DP-4 PIIRIPUNKTIDE KOORDINAADID | Leht 4 | M 1: 2000 |

C LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 03.11.2009 korraldus nr 658 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

A SELETUSKIRI

I LÄHTEALUSED

- 1.1 Planeeringu nimetus:** Merikotka tn 8 detailplaneering
- 1.2 Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
- 1.3 Kinnistu omanik:** Kuressaare linn, Eesti Vabariik
- 1.4 Planeeringuala suurus:** ca 10.0ha
- 1.5 Eesmärgid ja sisu:** Planeeringu eesmärk on Põduste jõe lähiümbruses asuva jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimine ning Merikotka tn 8 kinnistu jagamine.

1.6 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

1.7 Lähtematerjalid:

- *LV korraldus nr. 658 03.11. 2009 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.*
- *Kuressaare linna üldplaneering 2010*
- *Golfkompleksi detailplaneering (OÜ Studio Beeta, töö nr 03-B, 2003)*
- *Merikotka tn 1 detailplaneering (OÜ Kommunaalprojekt, töö nr T-154-06, 2007) Planeeringuala piirneb idast Merikotka tänavaga..*
- *Roo tn 1, 3, 5, 7 ja 9 detailplaneering (Õsel Plan OÜ, töö nr 20-01, 2002) Planeeringu alale jääb perspektiivne Roo tänav.*
- *Aia tänava projekteerimine (SWECO Projekt AS, töö nr 08210-0208, 2008) Perspektiivne Aia tänava pikendus läbib planeeritavat ala kagupoolsest osast.*

1.8 Olemasolev olukord

Planeeritav hoonestamata ala asub linna lääneosas, piirnedes läänest Tuulteroosi elamukvartaliga, idast eramu kinnistutega, põhjast golfiväljakuga ja lõunast Lootsi 27, 19, 17 ning Ranna 1 kinnistutega.

Planeeritava ala kõrgusmärgid merepinnast jäävad 0.13-2.51 vahele. Ala on osaliselt täitepinnasega täidetud jõeäärne lodumaa. Põhjapiiril asub AS Kuressaare Veevärk kuuluv pumbajaam. Lõunaosas – Ranna ja Merikotka tänavate ristmiku piirkonnas asub omaette tankla kinnistu Ranna tn 18. Kaguosas olemasolevad hoonestatud elamumaad Lootsi 20 ja 22. Ala loodenurka läbib hulgaliselt tehnovõrke – veetrass, sidetrass, soojatrass, sadevee kanalisatsioonitrass ja kõrgepingeliin. Ala lääneosas kulgeb madalpingekaabel ja kanalisatsioonitrass. Merikotka tn 8 keskel asuv kraav toimib sadevee kogumiskraavina.

Planeeritavat ala läbivad Põduste ja Tori jõed.
Põduste jõe kallast mööda kulgeb laudisrada (avaliku kasutusega kallasraja ulatus 4m).

1.9 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud
Eesti Vabariigi Veeseadus	Kesklinnaamet	Põduste jõe veekaitsevöönd 10 m
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Kesklinnaamet	Põduste jõe ehituskeeluvöönd 50 m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Kesklinnaamet	Põduste jõe avaliku kasutusega kallasrada 4m
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

II PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeringu sisu:

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Kuressaare linnale kuuluv Merikotka tn 8 kinnistu vastavalt kinnistu võlaõiguslikule lepingule reg. nr. 6811. Ranna tn 18 asuva tankla kinnistu ja tänavamaa vahelistest maaribadest moodustatakse omaette kinnistu, mida on hiljem võimalik liita Ranna tn 18 kinnistuga (omanikul võimalik soovi korral pöörduda linna poole maa ostmiseks) või kujundada haljasala.

Krunditakse Põduste jõe lähiümbruses asuv jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringujärgsed tänavate maa-alad, üldkasutatavad maad ja veekogude alused maad taotletakse munitsipaalomandisse.

Kruntide ehitusõigus, muud nõuded kruntide hoonestamiseks, avaliku ja privaatse maa-ala suhe ning tänavate, haljastuse ja tehnovõrkude lahendus määratakse edasisel planeerimisel. Samuti tuleb edaspidiselt arvestada juurdepääsutee planeerimisega ning vajadusel servituudi määramisega olemasolevale pumbajaama kinnistule planeeritava ala põhjapiiril.

2.2 Edasise planeerimise võimalused

Planeeritavate kruntide asukoht ja looduslikud tingimused (head ühendused kesklinnaga ja linnast välja, jõeäär, mitmekesised vaated, paiknemine turismiobjektide läheduses) pakuvad erinevaid võimalusi nende kasutamiseks elamu-, äri- ja puhkefunktsioonid. Edaspidiselt ehitusõigust planeerides tuleb arvestada alal kehtivate piirangutega, milleks on jõekalda ehituskeeluala ja planeeringu idapoolset osa läbiv muinsuskaitseala kaitsevööndi piir. Tuleb arvestada, et ala paikneb linnaehituslikult väga olulisel kohal, selle edasisel planeerimisel langetatavad otsused avaldavad olulist mõju ümbritsevate alade kujunemisele ning alal on võimalikud väga erinevad ruumilised lahendused.

Edasisel planeerimisel tuleb arvestada jõeäärse avaliku puhkeala jätkuvusega läbi ala (ühendused kesklinnapoolse mereääre, golfiväljaku, Loode tammiku ja Sääre tee ning Lootsi poolsaare mereäärega) ning eesmärgiga säilitada alal äri- ja elamufunktsiooni kõrval ka avaliku puhkeala funktsioon.

III PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Merikotka tn 8	47 857	Elamumaa 60%, Ärimaa 40%	Merikotka tn 8	19 150	Elamumaa 100%
			Merikotka tn 2	25 519	Ärimaa 80%, Elamumaa 20%
			Ranna tn 18a	1 302	Ärimaa 100%
Riigi reformimata maa			Põduste jõgi	5 286	Veekogude maa 100%
			Roo tn 2	24 717	Üldkasutatav maa 100%,
			Aia tn maatükk 1	5 617	Transpordimaa 100%
			Kaluri tee 6	10 160	Üldkasutatav maa 70%, Veekogude maa 30%
			Lootsi tn maatükk 3	2 396	Transpordimaa 100%
			Lootsi tn maatükk 2	303	Transpordimaa 100%
			Kaluri tee maatükk 5	1 491	Transpordimaa 100%
			Aia tn 2a	707	Elamumaa 100%
			Aia tn maatükk 2	558	Transpordimaa 100%

VI MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine.

Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast.

Teede ärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla

vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli ühiskasutatavatele aladele elamute akendest vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus.

4.2 Keskkonnakaitselised tingimused.

- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alale ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitselisi objekte.
- Edasisel planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva haljastusega. Projekteerimise käigus märkida säilitamist vajavad puud, puudegrupid ja põõsastikud. Keelatud on põhjendamatu olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

V PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

5.1 Merikotka tn 8

5.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Kuressaare linn (koormatud võlaõigusliku lepinguga reg. nr. 6811 AS Pärnu Sadamaga).

Krundi pindala

19 150 m²

Krundi sihtotstarve

Elamumaa 100%

5.1.2 Projekteerimispehõhimõtted

Olemasolev hoonestus krundil puudub. Täpsemad andmed selguvad järgmise, ehitusõigust määrava planeeringu käigus.

Edaspidiselt tuleb arvestada juurdepääsutee planeerimisega ning vajadusel servituudi määramisega olemasolevale pumbajaama kinnistule Ranna tn 50 planeeritava ala põhjapiiril.

5.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud: sidekanalisatsioon, veetrass, sadevete kanalisatsioon, kõrgepingeliin, madalpingekaabel, survekanalisatsioonitrass, mille kaitsevõõndid on vastavalt: Vabariigi Valitsuse määrus nr 213, Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.

5.2 Merikotka tn 2**5.2.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Kuressaare linn

Krundi pindala

25 519 m²

Krundi sihtotstarve

Ärimaa 80%, Elamumaa 20%

5.2.2 Projekteerimis põhimõtted

Olemasolev hoonestus krundil puudub.

Täpsemad andmed selguvad järgmise, ehitusõigust määrava planeeringu käigus.

5.2.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: sidekanalisatsioon, veetrass, sadevete kanalisatsioon, madalpingekaabe, survekanalisatsioonitrass, mille kaitsevööndid on vastavalt: Vabariigi Valitsuse määrus nr 213, Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Põduste jõe veekaitsevöönd 10 m
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus	Keskkonnaamet	Põduste jõe ehituskeeluvöönd 50 m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Põduste jõe avaliku kasutusega kallasarada 4m

5.3 Ranna tn 18a**5.3.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Kuressaare linn

Krundi pindala

1 302 m²

Krundi sihtotstarve

Ärimaa 100%

5.3.2 Projekteerimispehiohioötet

Olemasolev hoonestus krundil puudub.

Ranna tn 18 asuva tankla kinnistu ja tänavamaa vahelistest maaribadest moodustatakse omaette kinnistu, mida on hiljem võimalik liita Ranna tn 18 kinnistuga (omanikul võimalik soovi korral pöörduda linna poole maa ostmiseks) või kujundada haljasala.

5.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: veetrass, madalpingekaabel, survekanalisatsioonitrass, mille kaitsevöönd on vastavalt: Vabariigi Valitsuse määrus nr 213, Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.

5.4 Põduste jõgi**5.4.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa.

5 286 m²

Veekogude maa 100%

5.4.2 Projekteerimispehiohioötet

Krunditakse Põduste jõgi, mis on jätkuvalt riigi omandis olev maa.

5.5 Roo tn 2**5.5.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

24 717 m²

Üldkasutatav maa 100%,

5.5.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunditakse Põduste jõe kallast, mis on jätkuvalt riigi omandis olev maa, ehitusõigust ei määrata. Alale on varem planeeritud (Roo tn. 1, 3, 5, 7 ja 9 detailplaneering. Ösel Plan OÜ, töö nr 20-01, 2002) Roo tänav, mille väljaehitamine toimub varemplaneeritud uute Roo tänava eramukruntide arendamisega. Maa taotletakse munitsipaalomandisse.

5.5.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Põduste jõe veekaitsevöönd 10 m

5.6 Aia tn maatükk 1**5.6.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

Krundi pindala

5 617 m²

Krundi sihtotstarve

Transpordimaa 100%

5.6.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringujärgsed tänavate maa-alad taotletakse munitsipaalomandisse. Ala on mõeldud Aia tänava pikenduse väljaehitamiseks vastavalt SWECO Projekt AS-i poolt projekteeritud Aia tänava projektile 2008. aastal (töö nr. 08210-0208).

5.6.3 Krundi läbivad tehnoõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad madalpinge- ja kõrgepingekaabel, veetrass ja soojatorustik.

5.7 Lootsi tn maatükk 3**5.7.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

2 396 m²

Transpordimaa 100%

5.7.2 Projekteerimispõhimõtted

Maa-alal kulgeb olemasolev Lootsi tänav.

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringujärgsed tänavate maa-alad taotletakse munitsipaalomandisse.

5.7.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad madalpinge- ja kõrgepingekaabel, veetrass ja sidekanalisatsioon.

5.8 Lootsi tn maatükk 2**5.8.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

2 396 m²

Transpordimaa 100%

5.8.2 Projekteerimispõhimõtted

Maa-alal kulgeb olemasolev Lootsi tänav.

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringujärgsed tänavate maa-alad taotletakse munitsipaalomandisse.

5.8.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad veetrass, madalpinge- ja kõrgepingekaabel.

5.9 Kaluri tee 6**5.9.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

10 160 m²

Üldkasutatav maa 70%, Veekogude maa 30%

5.9.2 Projekteerimis põhimõtted

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa. Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei määrata. Maa taotletakse munitsipaalomandisse.

5.9.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud: veetrass, survekanalisatsioonitrass, kõrgepingeliin, madalpingekaabel, mille kaitsevöönd on vastavalt: Vabariigi Valitsuse määrus nr 213, Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.
Eesti Vabariigi Muinsuskaitse seadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.10 Kaluri tee maatükk 5**5.10.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

1 491 m²

Transpordimaa 100%

5.10.2 Projekteerimispõhimõtted

Maa-alal kulgeb Kaluri tee.

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringujärgsed tänavate maa-alad taotletakse munitsipaalomandisse.

5.10.3 Krundi läbivad tehnoõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad veetrass, survekanalisatsioonitrass ja madalpingekaabel.

5.11 Aia tn 2a**5.11.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

707 m²

Elamumaa 100%

5.11.2 Projekteerimispõhimõtted

Täpsemad andmed selguvad järgmise ehitusõigust määrava planeeringu käigus.

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa.

5.11.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevööndi piir

5.12 Aia tn maatükk 2**5.12.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 30.11.2009

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve

Jätkuvalt riigi omandis olev maa

558 m²

Transpordimaa 100%

5.12.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunditakse jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringujärgsed tänavate maa-alad taotletakse munitsipaalomandisse.

5.12.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad veetrass ja survekanalisatsioonitrass.

Koostas:

Vanemarhitekt Kadri Randoja