

## KURESSAARES, PIKK TN. 64 KRUNDI DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala : Pikk tn. 64 krunt

1.2. Detailplaneeringu algataja : AS Saaremaa Liha- ja Piimatööstus

1.3. Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 25.04.2000 nr.281 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Sikassaare tööstusrajooni planeerimisprojekti korrektuur, 1990.a.
- Maaüksuse plaan dets.1997 (möödistaja OÜ Geodeesiabüroo)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: OÜ Geodeesiabüroo)

1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna põhjaosas, Ringtee ja Pikk tn. nurgal ning kuulub Sikassaare tööstusrajooni koosseisu.

Alal asuvad Saaremaa Liha- ja Piimatööstuse hoonekompleksid.

Krunt on tööstusliku ilmega, vähese haljastusega. Reljeef on tasane.

Krundi ilmet rikuvad maapealsed trassid.

#### 2. PLANEERIMISLAHENDUS

##### 2.1. KRUNDI PLANEERIMINE

Planeeritaval alal on 1998.a. möödistatud Pikk 64 krunt, mille piirid muutuvad käesoleva planeeringuga vähesel määral seoses Ringtee ja Pikk tn. punaste joonte määramisega.

Maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud 100% tootmismaa.

Krundi pind 68 871m<sup>2</sup>.

#### ANDMED KRUNDI MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistust
2488	Pikk tn.64	Tootmishoonete maa 0030 Th	68 871	Eesti Vabariigi maa

KURESSAARES, PIKK TN. 64 KRUNDI  
DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

**1. ÜLDOSA.**

1.1. Planeeritav ala : Pikk tn. 64 krunt

1.2. Detailplaneeringu algataja : AS Saaremaa Liha- ja Piimatööstus

1.3. Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 25.04.2000 nr.281 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Sikassaare tööstusrajooni planeerimisprojekti korrektuur, 1990.a.
- Maaüksuse plaan dets.1997 (möödistaja OÜ Geodeesiabüroo)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: OÜ Geodeesiabüroo)

1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna põhjaosas, Ringtee ja Pikk tn. nurgal ning kuulub Sikassaare tööstusrajooni koosseisu.

Alal asuvad Saaremaa Liha- ja Piimatööstuse hoonekompleksid.

Krunt on tööstusliku ilmega, vähese haljastusega. Reljeef on tasane.

Krundi ilmet rikuvad maapealsed trassid.

**2. PLANEERIMISLAHENDUS**

**2.1. KRUNDI PLANEERIMINE**

Planeeritaval alal on 1998.a. möödistatud Pikk 64 krunt, mille piirid muutuvad käesoleva planeeringuga vähesel määral seoses Ringtee ja Pikk tn. punaste joonte määramisega.

Maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud 95% tootmismaa ja 5% ärimaa.

Krundi pind 68 871m<sup>2</sup>.

**ANDMED KRUNDI MOODUSTAMISEKS:**

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistust
2488	Pikk tn.64	Tootmishoonete maa 0030 Th -95% Ärimaa 002(Ä) -5%	68 871	Eesti Vabariigi maa

## KRUNDI NÄITAJAD :

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. suurus m <sup>2</sup>	Ol.olev ehit. alune pind m <sup>2</sup>	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Siht-otstarbe tähis	Siht-otstarbe osakaal %
2488	Pikk tn.64	68 871	13 370	40	1-2	Lisandub 2 juurdeehitist	0030 Th 002 Ä	95 5

## 2.2.HOONESTUS

## Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	Tootmishoonete maa 0030(Th) \95% Ärimaa 002(Ä) 5%
Ehitiste lubatud kõrgus	1-2 korrust
Krundi täisehituse protsent:	40%

Pikk tn.64 krundile on planeeritud olemasoleva tootmishoone juurdeehitusena ekspeditsioonitsehh koos laoruumidega. Olemasolev väravahoone kuulub perspektiivselt, pärast amortiseerumist, lammutamisele ja selle asemele on planeeritud uus väravahoone-bussiotepaviljon juurdeehitusena kirdes asuvale garaaz-töökodade kompleksile.

Perspektiivselt kuulub lammutamisele ka krundi lääneosas asuv kuur ning samuti osa Ringtee äärseid abihooned.

Olemasoleva tootmishoone fassaadid renoveeritakse.

Ehitiste lubatud kõrgus. kuni 2 maapealset korrust

Katuse kalle: vaba, vastavalt projektile, arvestada olemasolevate hoonete arhitektuurset ilmet.

Harjajoon vaba, vastavalt projektile, arvestada olemasolevate hoonete arhitektuurset ilmet.

Tulepüsivusklass:  
 Ekspeditsioonitsehh koos laoruumidega TP3 (1. tuleohuklass, piirpindala 1000m<sup>2</sup>, tulekaitsetase I)  
 Väravahoone TP2

## 2.3.HEAKORD JA HALJASTUS

Kogu krunt vajab täiendavat haljastust ja läbimõeldud heakorrastamist.

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb koostada detailne haljastusprojekt planeeritud hoonete ümbruse haljastamiseks ja heakorrastamiseks.

Planeeritud on täiendavat kõrghaljastust Ringtee ja Pikk tn. äärde.

Perspektiivselt on ette nähtud maapealsete trasside likvideerimine.

Krundile on planeeritud jäätmekäitlusväljak erinevate jäätmete (klaas, metall jm.) kogumiseks.

16

## 2.4. LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

Planeeringuga on määratud Pikk tn. punased jooned, mis tulenevad Pikk tn.64 krundi hoonestusest. Ringtee ja Pikk tn.ristmiku alguses on Pikk tn.punaste joonte vahe 24.0m , tänava kitsamas kohas 21.0m. Ringtee punaste joonte vahe on 50m. Osaliselt jääb punaste joonte alasse Pikk 64 krundilõik, millel asuvad kütusemahutid.

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Pikalt tänavalt. Olemasolev ebaotstarbekas sissesõit on planeeritud nihutatuna kirde suunas, selle väljaehitamine toimub pärast olemasoleva väravahoone amortiseerumist ja uue ehitamist.

Lisaks on planeeringus ette nähtud Aia tänava pikendus Pikk tn. 64 krundini, mille väljaehitamine annab lisavõimaluse krunile sisse- ja väljasõiduks.

Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud lähtudes olemasolevate hoonekomplekside ja perspektiivsete hoonete funktsioonist (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu 1998.a.). Tööstuse sõiduautode parkla paikneb Pikk tn.77c asuval krundil. Pikk 64 krundile on planeeritud uusi sõiduautode ja suuregabriidiliste veokite parkimiskohti.

Väravaavade minimaalne laius 4,0 meetrit.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD

Krundil kulgevad veetrassid, kanalisatsioonitrassid, soojatrassid, madalpingekaablid,, kõrgepingekaablid, sidetrassid ja sadeveekanalisatsioon. Krundil paikneb 60 m kõrgune sidemast koos teenindusjaamaga.

Uute hoonete projekteerimisel Pikk 64 krundile tuleb insenertehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Rekonstrueerimistööde käigus ühendada Pika tn. 77 krundilt tiigi ülevoolutrassina töötav endine Eesti Telefoni kanalisatsioonitrass sademeveekanalisatsiooni.

Tuletõrjehüdrandid - olemasolev hüdrant paikneb Pikk tn.alguses. Lisaks on hüdrandi otstarvet täitev kaev Pikk 64 krundil. Nimetatud hüdrandid tagavad tuletõrjevee vajaduse. Tuletõrje kustutusvett on võimalik võtta ka tööstuse territooriumil asuvatest jahutusvee tiikidest.

Vahetult enne väravahoone lammutamist tõsta ümber hoones paiknev sidekapp.. Planeeritav asukoht näidatud skeemil 5.

Perspektiivselt on ette nähtud maapealsete trasside viimine maasisesteks. Eeskätt tuleks (pärast lihatööstusele oma katlamaja ehitamist) likvideerida maapealne üle Pika tn. minev aurutrass.

Kõigi krundi läbivate trasside suhtes kehtib Asjaõigusseaduse §158 kitsendus Tehnovõrgud ja rajatised.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Täiendavalt on krundile ette nähtud jäätmekäitluskonteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall jne.) kogumiseks.

**Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:****1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158**

Maa omanikel pidada kinni krunti läbivate tehovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

**2. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4**

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

**4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3**

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel.



Koostas: Tuuli Org, OÜ Klotoid