

174-01
I

Ösel Plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.25162088, fax 33884
Litsents EE-8170/2498

Tellija: OÜ Lemet

Töö nr.10-01

**PIKK TN.59 KURESSAARE
DETAILPLANEERING**

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

September 2001.a.

PROJEKTI KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa.
2. Planeerimislahendus
3. Andmed kinnistu kohta

- Lisad:

1. Detailplaneerindu lähteülesanne koos lisadega A ja B.
2. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 14.august 2001 nr.500.
3. Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Juri Koppel.).
4. Detailplaneeringu algatamise kuulutused ajalehes "Meie Maa".

B. JOONISED

- | | | |
|--------|------------------------------|---------|
| 1. DP1 | Tugiplaan | M 1:500 |
| 2. DP2 | Planeerimisjoonis | M 1:500 |
| 3. DP3 | Haljastuse ja liikluse skeem | M 1:500 |
| 4. DP4 | Trassideplaan | M 1:500 |

KURESSAARE LINN, PIKK 59 DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaares, Pikk tn.59.

1.2 Detailplaneeringu algataja on OÜ Lemet.

1.3 Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne.
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.500 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finanseerimise õiguse andmise kohta.
- Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehes "Meie Maa"
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Jüri Koppel).

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Ühisliisingu AS kinnistul asuvate tootmishoonete rekonstrueerimine äripindadeks. Kinnistu praegune sihtotstarve on 95% tootmismaa ja 5% ärimaa, mille suurusi planeeringuga muudetakse vastavalt 70%-ks tootmismaa ja 30%-ks ärimaa. Olemasolev kinnistu asub Pikk tn.59, Kuressaare linn.

2.2 Hoonestus

Planeeritaval kinnistul asuvad olemasolevad endise õlletööstuse tootmishooned, mis on planeeritud rekonstrueerida äripindadeks. Käesoleva planeeringuga on määratud võimalik ehitusalune maa-ala, soovituslikud ehitiste asukohad ja ehituskeelu ala kinnistu piirist vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale. Määratud ehituskitsenduse ala on võimalik reguleerida vastavalt tuleohutuse normi sätetele ja naabrite kokkuleppele.

2.3 Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistu olemasolev haljastus korrastatakse. Liiklemisele ja ehitamisele ettejäavad elujõulised puud ümberistudada või iga mahavõetud puu asemele istudada kaks puud. Kinnistu piirile on soovitatav istutada okaspuud (kuusk, ebatsuuga või nulg). Kinnistul on piirdeks olemasolev võrkaed, mis säilitatakse.

Jäätmekäitlus- paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall jm.) kogumiseks ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

2.4 Liikluskorraldus

Kinnistule on juurdepääs autodele ja jalakäiatele Pikalt tänavalt. Kinnistult väljapääsule paigaldada liiklusmärk "Anna teed". Kooperatiivi "Telg" ja garaaziühistu "Tuulik" vahelisse piirdesse on kavandatud tuletõrje juurdepääs. Kinnistu sisene liiklus on lahendatud selliselt, et oleks juurdepääs hoonele igast küljest.

2.5 Tehnovõrgud

Olemasolevad hooned on ühendatud olemasolevatesse linna kommunikatsiooni võrkudega ja planeeritud juurdeehituse varustamine kommunikatsioonidega lahendatakse olemasolevate trasside baasil vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele nõuetele.

Pikk tn.59

kinnistu kood 9917

Maa omanik:

Ühisliisingu AS

Kinnistu pindala:

23422m²

Kinnistu ehitusõigus

Kinnistu sihtotstarve: ärimaa/ tootmismaa (Ä/T) 70% / 30%, enne 5%/95%

Lubatud ehitiste arv krundil: vastavalt vajadusele

Krundi täisehituse protsent: 45%

Kinnistu kirjeldus

Kinnistu asub Kuressaare linnas, Pikal tänaval.

Kinnistul on olemas haljastus, mis tuleb säilitada ja peale hoone juurdeehituse valmist korrastada. Piirde äärde on soovitatav istutada okaspuud. Kinnistul on olemas võrkpiire.

Hoonestuse kirjeldus

Kinnistul on olemasolevad ärihoone ja garaaz.

Ehitiste korruselisus: 1 ja osaliselt 2 (vt. joon DP-2)

Ehitise katusekalle: kuni 30°

Ehituse katusekate: plekk ja rullmaterjal

Ehitise välisviimistlus: kivi+krohv-valdavalt

Harjajoon: paralleelselt või risti Pika tänavaga

Ehitusjoon: olemasoleva Pikk tn.59b hoone Pika tn.

fassaadi järgi 20.0m tänavajoonest

tulekindel TP1, II tuleohuklass

Tulepüsisvustaste:

Liikluskorraldus ja teed

Kinnistule pääs toimub sõidukitele ja jalakäiaatele Pikalt tänavalt. Kinnistu väljasõidule paigaldada liiklusmärk "Anna teed". Sõiduteed katta asfaltkattega, kõnniteed ja rajad katta kiviparkettiga. Kinnistule lähtudes normidest on planeeritud 53 parkimise kohta sõiduautodele (ET-1 0315-0218 osa 7), millest vähemalt üks peab olema puuetega inimeste sõidukile. Hoone tagumisele platsile on kavandatud 5 parkimiskohata suurtele veoautodele. Vaata joon. DP-3.

Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistu olemasolev haljastus korrastada ning krundi piirile ümberistutada liiklemisele ja ehitamisele ettejäävad puud või iga mahavõetud puu asemele istutada kaks puud, soovitatav okaspuud (kuusk, ebatsuuga, nulg) vt. joon. DP-3. Kinnistu olemas-olev võrkpiire säilitada ja korrastada. Kooperatiivi "Telg" ja garaaziühistu "Tuulik" vahelisse piirdesse on kavandatud tuletõrjejuurdepääs, vastavalt tuletõrje nõuetele. Jäätmekäitlus- paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete(klaas, metall j.m.) kogumiseks (vt. joon.DP-3) ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitlusees-kirjale.

Tehnovõrgud

Kinnistul on olemas sademevee- ja reoveekanalisatsioonitrassid ning veetrass, soojatrass, sidetrass, madal- ja kõrgepingekaabelliinid ning tuletõrjehüdrant.

Vee tarbimiseks ja kanaliseerimiseks, soojaga varustamiseks ning side tarbimiseks hooned on ühendatud olemasolevatesse linna trassidesse vastavalt trassi valdaja poolt väljatatud tehnilistele nõuetele.

Elektrivarustusega liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158.

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenendamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

5. "Planeering", "Tulekustutus ja päästetööde tagamine" Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa 1 üldeeskiri 6 ja 7.