

Kausta kooslus : lehti 17
 jooniseid 5

Tellija: AS ARCO VARA SAARE BÜROO

Täitja: OÜ Klotoid
 tel. (045) 33 723
 GSM (050) 84489
 faks (045) 33 695
 e-mail klotoid@sarma.ee
 Pikk 23
 Kuressaare 93812
 tegevuslitsents EE-7561
 reg. nr. 10207096
 litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
 vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, TALLINNA 67, 77, 79 JA KALEVI 6 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala : TALLINNA 67, 77, 79 JA KALEVI 6 KRUNDID.

Detailplaneeringu algataja : AS ARCO VARA SAARE BÜROO

Lähtematerjalid : Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus nr.604
09.10.2001.a. detailplaneeringu algatamise kohta
koos detailplaneeringu lähteülesandega.

Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostajad: OÜ
NUKI GEO, OÜ GEODEESIABÜROO, OÜ
HADWEST)

Kuressaare linna üldplaneering, 2001.a.

Planeeringu eesmärk: Planeerida alale kaubanduskeskus.
Määrata kruntide piirid, ehitusõigus, liikluskorraldus,
tehnovõrgud, haljastus.

Olemasolev olukord.

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna kirdeosas, Tallinna tn. kui ühe peamise linna sissesõidutee ääres. Ala piirneb kirdes Tallinna 81 (Veterinaar- ja Toidulaboratooriumi Saaremaa osakond) kinnistuga, kagus Tallinna tänavaga, edelas Kalevi tänavaga, loodes Autoteeninduse kinnistuga ja Kalevi põik tänavaga.

Tallinna 77 ja kalevi Põik 6 on AS Arco Vara Saare Büroole kuuluvad kinnistud: Tallinna 77, kinnistu reg. nr.2432 ja Kalevi tn. 6 asuvast kahest kinnistust nr.3784 ja nr.3785 (korteriomandid).

Kinnistutel asuvad vanad väikeelamud koos abihoonetega, maa sihtotstarve on väikeelamumaa.

Tallinna 79 krunt on tühi, krundi piirid on määratud varasema planeeringuga (OÜ Klotoid , töö.nr.1299-10, 2000.a.), krunt on kinnistamata, maa kuulub Eesti Vabariigile.

Tallinna- Kalevi tn. ristmikul asub Eesti Vabariigile kuuluv vaba, planeerimata ala, Krundi piirid on määramata. Ala loodepiiri ääres asuvad puidust platvorm ja puitkiosk, mis on ette nähtud teisaldada.

Kõrghaljastus on põhiliselt koondunud Tallinna tn. äärde.

Planeeritav ala on suures osas tühi muruala, reljeef tasane.

Väikeelamu kruntidel kasvab viljapuid, krundi piiridel on kõrghaljastust.

Trassid asuvad põhiliselt Kalevi ja Kalevi Põik tänavatel.

Talinna tänaval kulgevad sidetrassid.

Kalevi Põik t. äärsel ribal kulgevad kruntide sees mitmed trassid – soojatrass, madalpingekaabel, drenaaž, sadekanalisatsioon.

Planeeritava ala edelanurka lõikavad vee- ja kanalisatsioonitrass.

Planeeritava ala keskosa läbib Kalevi Põik krundil paiknevast alajaamast tulev kõrgepingekaabel.

Tallinna 79 krundil asub vana mittetöötav gaasihoidla.

PLANEERIMISLAHENDUS

Kuressaare linna üldplaneeringu alusel on tegemist alaga, kus maa sihtotstarbeks on määratud valdavalt ärimaa, mis piirneb loodes ettevõtluse segahoonestusaladega. .

Käesolevaga on planeeritud kolme AS Arco Varale kuuluva kinnistu liitmine üheks kinnistuks, mille uueks aadressiks jääb Tallinna tn.77. Kinnistule on planeeritud kaubanduskeskuse I ehitusjärjekord. Maa sihtotstarve – ärimaa.

Tallinna ja Kalevi tn. rismiku ääres olevale vabale alale on määratud krundipiirid, moodustub uus krunt suurusega 5537m². Krundile on planeeritud kaubanduskeskuse II ehitusjärjekord ja eraldiasetsev äri- või büroohoone. Maa sihtotstarve – ärimaa. Krundi aadressiks on planeeritud Tallinna 67.

Varemplaneeritud krunt Talinna 79 säilib ol.olevate piiridega. Krundile on planeeritud 96-kohaline üldkasutatav parkla ja krunti läbivana uus tänav Tallinna tänavalt jätkuvana üle Kalevi Põik tänava. Varasema planeeringuga on määratud maa kasutamise sihtotstarbeks - ärimaa. Käesolev planeering muudab maa kasutamise sihtotstarbe transpordimaaks.

ANDMED KRUNDI MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse
3173	TALLINNA 67	ÄRIMAA 002 Ä	5537	Jätakuvalt riigi omanduses olev maa
2245	TALLINNA 77	ÄRIMAA 002 Ä	4337	Kinn. Reg. Nr. 2432 3784 3785
2901	TALLINNA 79	TRANSPORDIMAA 007 L	6716	Jätakuvalt riigi omanduses olev maa

KINNISTU NÄITAJAD:

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täis-ehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Sihtotstarbe tähis	Sihtotstarbe osakaal %
3173	TALLINNA 67	5537	ca 2200	40	1-2 osaliselt 3	2	002 Ä	100
2245	TALLINNA 77	4337	ca 2500	60	1-2 osaliselt 3	1	002 Ä	100
2901	TALLINNA 79	6716	-	70 rajatis	-	parkla+ tänav	007 L	100

HOONESTUS

Tallinna tänav linna sissesõiduteena mõjub hajusalt tänu hoonestamata aladele, mis tekitavad n.ö. tühikuid tänavafrondis. Tänavavaastasküljel asuv vabaplaneeringuline elamukvartal on planeeringukohase väljaehituse ja ühtse viimistluse tõttu terviklik, rõhutab aga kogu tänavavaastat muljet ja vajab vastukaalu tihedama tänavafrondi näol. Selleks on planeeritud ehitusjoon samale joonele Tallinna 65 krundil asuva hoone ehitusjoonega ja välditud suuri vabasid alasid hoonete vahel.

Ehitusjoon kattub Tallinna tn. ääres krundipiiridega, Kalevi tn. ääres on ehitusjoon 6.0m krundi piirist.

Hoonestus on planeeritud Tallinna 67 ja 77 kruntidele.

Lubatud korruselisus on 1-2, osaliselt 3 korrust. Tallinna tn. äärne hoonestusfront on soovitatav hoonestada 2-korruselisena.

Rõhutada tuleb hoonestuse paiknemist linna peamise sissesõidutee ääres, mis seab kõrgendatud nõudmised hoonete arhitektuurile ja ehituskvaliteedile.

Linna arengukavas on eesmärgiks hajutada liiklust vanalinnas ja välja viia liiklus kesklinnast, mis tingib uute üldkasutatavate parklate rajamist linna äärealadele. Kuna antud planeeringualal on välja kujunemas uus äritsoon, on vajalik selles piirkonnas uue üldkasutatava parkla rajamine. Tallinna 79 krundile on planeeritud 96 kohaline sõiduautode parkla ja uus linnatänav algusega Tallinna tänavalt suunaga Ringtee poole.

HEAKORD JA HALJASTUS

Suure osa kruntidest hõlmavad hooned ja parkimisalad, nendele kruntidele on ette nähtud põhiliselt väikehaljastust seostuvalt hoonetega.

Kõrghaljastus on planeeritud Tallinna 79 krundile, eraldamaks parklat Tallinna tänavast ja parkla sisemise tsoneerimise radadele.

Tallinna tn. ääres olevat kõrghaljastust tuleb täiendada eelpool kulgeva allee sihis, samas kohati hõrendada ol.olevaid puid.

Likvideerimisele kuulub planeeritud kaubanduskeskuse alla jääv, praegustel väikeelmukskruntidel olev haljastus.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kaubanduskeskusele on planeeritud uue tänava kaudu läbi Tallinna 79 krundil asuva parkla. Kaubanduskeskuse majanduspääs on Kalevi Põik tänavalt. Tallinna 67 krundile on planeeritud uus sissesõit Tallinna tänavalt, kusjuures sooritada võib ainult parempöret. Teine kahesuunaline pääs on krundile Kalevi tänavalt.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus saadakse Kalevi põik 2 kinnistul asuvast alajaamast.

Üldkasutatava parkla ja uue tänava valgustusvool saadakse linna tänavavalgustusvõrgust.

Vee- ja kanalisatsiooniühendused on planeeritud Tallinna-Kalevi tn. ristmikul paiknevatest vee- ja kanalisatsioonitrassidest.

Sidevarustus toimub Kalevi Põik ja Kalevi tn. sidetrassidest. Alternatiivselt on võimalik sidevarustus saada ka Tallinna tn. trassist.

Soojavarustus saadakse Kalevi Põik tänava soojatrassi kaevust ja Kalevi tn. soojatrassi kaevust.

Sademevete kanalisatsiooniks rajatakse trass parklast alates ja juhitakse Tallinna-Mooni tn.ristmikul asuvasse sademevete kollektorisse. Alternatiivselt võib sademete veed juhtida Kalevi Põik tn. sademete vete kanalisatsiooni, selleks tuleb eelnevalt korrastada eelvool. Eelvool kulgeb üle Kalevi Põik 5 krundi 300mm läbimõõduga torus ja suubub kinnistu taga olevasse kraavi, mis omakorda suubub Põduste heinamaa poldrisse.

Tallinna 67 ja Tallinna 77 krunte läbib Kalevi Põik 2 krundil asuvast alajaamast algav ja Tallinna tn. alajaama kulgev kõrgepingekaabel, mis tuleb vajadusel kaubanduskeskuse rajamise tõttu ringi tõsta. Planeeringus on antud võimalus juhtida kõrgepingekaabel üle Tallinna 79 krundi.

Tallinna 79 krundilt tuleb likvideerida mittetöötav vana gaasihoidla.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA**TALLINNA 67****Kr.nr. 3173****Maa omanik:****Eesti Vabariik****Krundi pindala:****5537 m²****Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Ärimaa 002 Ä 100%

Ehitiste lubatud kõrgus

1-2 korrust, vajadusel osaliselt 3

Krundi täisehituse protsent:

40 %

Katusekalle:

vaba, vastavalt projektile

Harjajoon:

vaba, vastavalt projektile

Tulepüsivusklass:

TP2 või TP1

Tallinna 77 poolne sein on ette nähtud tulemüürina. Juhul kui tulevaseks krundi omanikuks saab Tallinna 77 omanik, võib tulemüüri ära jätta, kui kogu hoonekompleks projekteeritakse ühtselt, järgides kogunemishoonetele esitatavaid tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid vastavalt ehitiste tuleohutuse projekteerimisnormidele EPN 10.1.

TP2 tulepüsivusklassi kuuluva kogunemishoone tuletõkkesektsiooni piirpindala - 1600m², TP1 tulepüsivusklassi puhul - 2400m².

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud kaks eraldiseisvat hoonet. Tallinna 77 kinnistuga piirnevana on planeeritud Tallinna 77 kinnistule planeeritud kaubanduskeskuse II ehitusjärjekord. Tallinna ja Kalevi tänavate nurgale on planeeritud eraldiasetsev büroo- või ärihoone. Mõlemad hooned on põhimahus 1-2 korruselised, vajadusel osaliselt 3-korruselised. Hoonete konfiguratsioon on planeeringus tinglik.

Hoonete arhitektuursele ilmele seab kõrgendatud nõudmised Tallinna tänav kui linna peamine sisesõidu suund.

Soovitav kasutada naturaalseid materjale (kivi + krohv, puit, metall, klaas)

Enne projekteerimist selgitada Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas täiendavate projekteerimistingimuste tellimise vajadus. Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Heakord ja haljastus

Krundil puudub haljastus. Tallinna tn. ääres kasvavad puud säiluvad ja nenede rida on planeeritud täiendada kesklinna poolt kulgeva allee sihis.

Suure osa krundist hõlmavad hooned ja parkla koos majandushooviga, kõrghaljastust on planeeritud vähesel määral. Krundi loode- ja osaliselt edelapiir on jäetud kõrghaljastuseta, et mitte liialt sulgeda vaateid autoteeninduse kompleksile.

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada haljastuse ja heakorra projekt.

Tallinna tänava poole ei ole krundile ette nähtud piirdeid. Ülejäänud osas projekteerida krundile hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad piirded. Võrkpiirde puhul kasutada võrku metallraamistuses.

Krundile näha ette prügikonteinerite plats.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile on planeeritud kaks sissesõitu. Tallinna tänavalt on ühesuunaline sissesõit kahe hoone vahelt, kusjuures sooritada võib ainult parempöoret.

Kalevi tänavalt on teine kahe-suunaline pääs. Mõlemad pääsud võimaldavad sõitu nii majandustsooni kui ka parklasse.

Planeeringus on arvatud parkimiskohtade vajadus lähtudes äärelinnas asuva asutuse parkimismatemaatikast (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismatemaatika). Kinnistule on planeeritud 43 sõiduauto parkimiskohta.

Värava-ava minimaalne laius vastavalt tuletõrje normidele on 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Sideühendused rajatakse olemasolevast sidekanalisatsioonist Kalevi tänavalt.

Sideühenduse osas tellida tehnilised tingimused või sõlmida liitumislepingud AS Eesti Telefoniga.

Elektriühendused rajada Kalevi Põik 2 kinnistul asuva alajaama baasil. Eelnevalt tellida tehnilised tingimused või sõlmida liitumisleping AS Eesti Energia.

Projekteerimise käigus lahendada territooriumi valgustus.

Krunti läbib kirdepiiri ääres kõrgepingekaabel, mis jääb planeeritud hoone alla ja tuleb ringi tõsta. Kaabli ringitõstmine on võimalik näiteks Tallinna 79 krundi kaudu, kaabli pikkuseks kujuneb ca 180-190m, summa suurusjärgul ca 40 000-45 000 EEK (ilma kaabli maksumuseta). Kaabli ringipaigaldamine kooskõlastada AS Eesti Energia.

Soojavarustus - lahendatakse olenevalt ehitusjärjekordadest, kas Kalevi Põik tn. ääres asuvast soojakaevust, kulgevana läbi Tallinna 77 krundile planeeritud hoone (juhul kui Tallinna 67 ja Tallinna 77 kruntide valdaja on sama juriidiline isik või saavutatakse krundiomanike vaheline kokkulepe) või mööda Kalevi tänavat (Tallinna 65 kinnistu põhjanurga juures asuvast soojakaevust).

Veevarustus on planeeritud Kalevi tn. veetrassist

Kanalisatsioon- heitveed kanaliseeritakse Kalevi-Tallinna tänava nurgal asuvasse kanalisatsioonitrassi.

Planeeringus on näidatud põhimõttelised võimalused vee- ja kanalisatsiooniühenduste saamiseks. Enne projekteerimist tellida AS-st Kuressaare veevõrk tehnilised tingimused.

Sademevete kanalisatsiooniks juhitakse Tallinna-Mooni tn. ristmikul asuvasse sademevete kollektorisse. Alternatiivselt võib sademete veed juhtida Kalevi Põik tn. sademete vete kanalisatsiooni, selleks tuleb eelnevalt korrastada eelvool. Eelvool kulgeb üle Kalevi Põik 5 krundi 300mm läbimõõduga torus ja suubub kinnistu taga olevasse kraavi, mis omakorda suubub Põduste heinamaa poldrisse.

Lähimad tuletetõrjehüdrandid paiknevad Tallinna –Kalevi tn. nurgal ja krundil loodepiiri ääres. Veevarustuse projekteerimise käigus tagada töökorras hüdrantide paigutus vastavalt tuleohutusnormidele.

Krunte läbivatele (*s.t. naaberkruntidele suunduvatele*) trassidele kehtib Asjaõigusseaduse §158 kitsendus “Tehnoloogid ja rajatised”. Kitsendus puudutab krundi edelanurka läbivaid kanalisatsiooni ja veetrassi.

Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerid näha ette hoonete projekteerimise käigus – haljastuse ja heakorra projektis.

Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast (5+5=10m). Piiriäärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid, lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmise). Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma detailplaneeringu alusel, kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

Lähimad tuletetõrjehüdrandid paiknevad Tallinna –Kalevi tn. nurgal ja krundil loodepiiri ääres ning katavad planeeritava ala.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega (vastavalt Asjaõigusseadusele) :

Paragrahv 147. Naaberkinnisasja kasutamine

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

Puudutab Tallinna 77 krundil asuva hoone ehitus- ja remonttöid Tallinna tn.67 kinnistult, juhul kui kinnistute omanikud on erinevad.

Paragrahv 154. Katuselt voolav vesi

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

Puudutab Tallinna 67 ja Tallinna 77 kruntidel piiril kokkuehitatud hooneid juhul kui kinnistute omanikud on erinevad.

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatisete ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Puudutab Tallinna 67 krundi edelanurka läbivaid kanalisatsiooni- ja veetrassi.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi:

PLANEERIMIS- JA EHTUSSEADUS

1. 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.

2. 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 ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

JÄÄTMESEADUS

“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

TALLINNA TN.77**Kr.nr. 2245**

Maa omanik: AS Arco Vara Saare Büroo
Krundi pindala: 4337 m²

Krundi sihtotstarve Ärimaa 002 Ä - 100%

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	Ärimaa 002 Ä 100%
Ehitiste lubatud kõrgus	1-2 korrust, vajadusel osaliselt 3
Krundi täisehituse protsent:	60 %
Katusekalle:	vaba, vastavalt projektile
Harjajoon:	vaba, vastavalt projektile
Tulepüsivusklass:	TP2 või TP1

Tallinna 67 poolne sein on ette nähtud tulemüürina. Juhul kui Tallinna 67 ja Tallinna 77 kinnistud kuuluvad samale omanikule, võib tulemüüri ära jätta, kui kogu hoonekompleks projekteeritakse ühtselt, järgides kogunemishoonetele esitatavaid tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid vastavalt ehitiste tuleohutuse projekteerimismõnedele EPN 10.1. TP2 tulepüsivusklassi kuuluva ühekorruselise kogunemishoone tuletõkkeseptsiooni piirpindala - 1600m², kahekorruselisel hoonel 800m² TP1 tulepüsivusklassi puhul vastavalt- 2400m² ja 1200m².

Krunt on moodustatud kolme olemasoleva kinnistu - Tallinna 77 ja Kalevi Põik 6 (kaks korteriomandit) liitmisena. Mõlema kinnistu omanik on AS Arco Vara Saare Büroo. Seni kehtinud maa kasutamise sihtotstarbe – väikeelamumaa, muudab käesolev planeering ärimaaks.

Hoonestuse kirjeldus

Krundil on ette nähtud lammutada kõik ol.olevad hooned – vanad väikeelamud koos abihoonetega.

Krundile on planeeritud ca 2500m² ehitusaluse pinnaga kaubanduskeskuse I ehitusjärjekord. Tallinna 67 kinnistule on I ehitusjärjekorraga piirnevana planeeritud kaubanduskeskuse II ehitusjärjekord.

Põhimahus on hoone tellija soovil planeeritud ühekorruselisena, soovitav on Tallinna tänava äärne osa projekteerida kahekorruselisena.

Hoonete konfiguratsioon on planeeringus tinglik.

Hoone arhitektuursele ilmele seab kõrgendatud nõudmised Tallinna tänav kui linna peamine sisesõidu suund.

Soovitav kasutada naturaalseid materjale (kivi + krohv, puit, metall, klaas)

Enne projekteerimist selgitada Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas täiendavate projekteerimistingimuste tellimise vajadus. Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Heakord ja haljastus

Krundil on väikeelamute kruntidele iseloomulik, kuid juhuslik haljastus. Tallinna tn. ääres kasvavad puud säiluvad, tuleb osaliselt harvendada ja nenede rida on planeeritud täiendada kesklinna poolt kulgeva allee sihis.

Kuna planeeritav hoone ja hoonet teenindavad kõnnitee- ja majandusalad hõlmavad suure osa krundist, ei ole uut kõrghaljastust krundile planeeritud.

Koos hoonestuse projekteerimisega näha ette väikehaljastust hoonega seostuvalt. Suurem hulk kõrghaljastust on planeeritud kõrvalasuvale parklakrundile.

Krundi piirded on ette nähtud ainult Kalevi Põik tn. äärde, kus piiratakse hoone majandustsoon.

Võrkpiirde puhul kasutada võrku metallraamistuses.

Projekteerimise käigus näha krundile ette prügikonteinerite plats.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile on planeeritud majanduspäas Kalevi Põik tänavalt hoone varustamiseks. Jalakäijate pääsud hoonesse on planeeritud kirdest – perspektiivse parkla poolt ja Tallinna tänavalt.

Hoone külastajad saavad kasutada naaberkrundile planeeritud üldkasutatavat parklat.

Planeeringus on arvatud parkimiskohtade vajadus lähtudes äärelinnas asuva asutuse parkimismatemaatikast (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismatemaatika).

2500m² brutopinnaga kaupluse parkimisvajadus on min 50kohta. Tallinna 79 krundile planeeritud avaliku kasutusega parklasse on planeeritud 96 sõiduauto parkimiskohta. Kalevi Põik tn. äärse värava-ava minimaalne laius vastavalt tuletõrje normidele on 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Sideühendused rajatakse olemasolevast sidekanalisatsioonist Kalevi Põik tänavalt või Tallinna tänavalt.

Sideühenduse osas tellida tehnilised tingimused või sõlmida liitumislepingud AS Eesti Telefoniga.

Elektriühendused rajada Kalevi Põik 2 kinnistul asuva alajaama baasil. Eelnevalt tellida tehnilised tingimused või sõlmida liitumisleping AS Eesti Energia.

Projekteerimise käigus lahendada territooriumi valgustus.

Krunti läbib edelapiiri ääres kõrgepingekaabel, mis jääb planeeritud hoone alla ja tuleb ringi tõsta, juhul kui säilib hoone planeeringujärgne konfiguratsioon. Kaabli ringitõstmine on võimalik näiteks Tallinna 79 krundi kaudu, kaabli pikkuseks kujuneb ca 180-190m, summa suurusjärg ca 40 000-45 000 EEK (ilma kaabli maksumuseta). Kaabli ringipaigaldamine kooskõlastada AS-ga Eesti Energia.

Soojavarustus - lahendatakse Kalevi Põik tn. ääres asuvast soojatrassi kaevust.

Kulgevana läbi Tallinna 77 krundile planeeritud I ehitusjärjekorra, võib varustada ka Tallinna 67 krundile planeeritud hoonestust, juhul kui Tallinna 67 ja Tallinna 77 kruntide omanik on sama juriidiline isik, või kui saavutatakse krundiomanike vaheline kokkulepe.

Veevarustus on planeeritud Kalevi ja Tallinna tn. nurga asuvast veetrassist

Kanalisatsioon- heitveed kanaliseeritakse Kalevi-Tallinna tänava nurgal asuvasse kanalisatsioonitrassi.

Planeeringus on näidatud põhimõttelised võimalused vee-ja kanalisatsiooniühenduste saamiseks. Enne projekteerimist tellida AS-st Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused.

Sademevete kanalisatsiooniks juhitakse Tallinna-Mooni tn. ristmikul asuvasse sademevete kollektorisse. Alternatiivselt võib sademete veed juhtida Kalevi Põik tn. sademete vete kanalisatsiooni, selleks tuleb eelnevalt korrastada eelvool. Eelvool kulgeb üle Kalevi Põik 5 krundi 300mm läbimõõduga torus ja suubub kinnistu taga olevasse kraavi, mis omakorda suubub Põduste heinamaa poldrisse.

Lähimad tuletetõrjehüdrandid paiknevad Tallinna –Kalevi tn. nurgal, Tallinna 67 krundil loodepiiri ääres, Kalevi Põik tänaval ning katavad planeeritava ala vajaduse.

Krunte läbivatele (*s.t. naaberkruntidele suunduvatele*) trassidele kehtib

Asjaõigusseaduse §158 kitsendus “Tehnovõrgud ja rajatised”.

Kitsendus puudutab Kalevi Põik tänava poolse piiri ääres kulgevaid soojustrassi, drenaažitrasse, madalpingekaablit, sadevetekanaliseerimist ja eelpoolnimetatud kõrgepingekaablit, mis läbib krundi kulgedes Kalevi Põik 2 krundil asuvast alajaamast Tallinna tn. ääres asuvasse alajaama.

Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerite asukohad näha ette hoone projekteerimise käigus.

Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast (5+5=10m). Piiriäärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmise). Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma detailplaneeringu alusel, kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga. Kalevi Põik 2 kinnistul paiknevast alajaamast on määratud kuja 10m.

Lähimad tuletetõrjehüdrandid paiknevad Tallinna –Kalevi tn. nurgal, Tallinna 67 krundil loodepiiri ääres, Kalevi Põik tänaval ning katavad planeeritava ala.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega (vastavalt Asjaõigusseadusele) :

Paragrahv 147. Naaberkinnisasja kasutamine

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada

ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

Puudutab Tallinna 77 krundil asuva hoone ehitus- ja remonttöid Tallinna tn.67 kinnistult, juhul kui kinnistute omanikud on erinevad.

Paragrahv 154. Katuselt voolav vesi

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

Puudutab Tallinna 67 ja Tallinna 77 kruntidel piiril kokkuehitatud hooneid, juhul kui kinnistute omanikud on erinevad.

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatisete ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Puudutab Kalevi Põik tänava poolse piiri ääres kulgevaid soojustrassi, drenaažitrasse, madalpingekaablit, sadevetekanalisatsiooni ning eelpoolnimetatud kõrgepingekaablit, mis läbib krunti, kulgedes Kalevi Põik 2 krundil asuvast alajaamast Tallinna tn. ääres asuvasse alajaama.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi:

PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS

1. 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 kohalikul omavalitsuselt.

2. 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 ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

JÄÄTMESEADUS

“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

TALLINNA TN. 79**Kr.nr. 2901**

Maa omanik: Eesti Vabariigi vaba maa
Krundi pindala: 6716 m²

Krundi sihtotstarve Transpordimaa 007 L - 100%

Krundi täisehituse protsent: 70 % - rajatised –parkla+tänav

Linna arengukava üheks eesmärgiks on hajutada liiklust vanalinnas ja välja viia liiklus kesklinnast, mis tingib uute üldkasutatavate parklate rajamist linna äärealadele. Kuna antud planeeringuala ümbritsevas linnaosas on välja kujunemas uus tootmis-, väikeettevõtlus- ja äritsoon, on vajalik selles piirkonnas uue üldkasutatava parkla rajamine. Vastavalt selle linnaosa põhimõttelisele liikluskeemile on Tallinna 79 krundile planeeritud 96 kohaline sõiduautode parkla ja uus linnatänav algusega Tallinna tänavalt suunaga Põhja tn. poole.

Kuna Tallinna tn. ääres asuv ärimaa ala jätkub loode suunas vahetult ettevõtluse segahoonestusalana, aitab uue tänava rajamine suuregabariidilise transpordi hajutamisele, suunates ta eemale Tallinna tn. ääres asuvast korruselamurajoonist.

Krundile ei ole planeeritud ehitisi, ala on ette nähtud kasutada uue, kvartalit läbiva tänava ja üldkasutatava parkla rajamiseks. Parklas on 96 sõiduauto kohta.

Enne projekteerimist selgitada Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas täiendavate projekteerimistingimuste tellimise vajadus. Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Heakord ja haljastus

Krundil puudub haljastus. Tallinna tn. ääres kasvavad puud säiluvad ja nenede rida on planeeritud täiendada kesklinna poolt kulgeva allee sihis.

Parkla on planeeringuga tsoneeritud väiksemateks osadeks, parklast suunduvad kaubanduskeskuse poole kõnniteed, milledele on planeeritud puudegrupid. Parkla ja uue, perspektiivse tänava vahele on planeeritud kõrghaljastuse rida.

Tallinna tänava ja Tallinna 77 kinnistu poole ei ole krundile ette nähtud piirdeid. Uue tänava ja parkla rajamisega tekkivat hoonefrondi katkemist ja sellest tulenevat tühikut tänavapildis on leevendatud, planeerides parkla Tallinna tn. poolsele piirile kõrghaljastuse rea. Samal eesmärgil on Tallinna tänava ja uue perspektiivse tänava ristmikule planeeritud mahuline väikevorm, mida võib kasutada suunava ja dekoratiivse reklaam-alusena.

Kalevi Põik tänava äärde projekteerida piire, mis oleks kooskõlas Tallinna 77 planeeritud hoone ja selle piirdega.

Võrkpiirde puhul kasutada võrku metallraamistuses.

Parkla projekteerimise käigus näha krundile ette prügikonteinerite asukohad ja konteinerid jäätmekäitluseks (eraldi konteinerid erinevate jäätmete – klaas, paber, metall jne. kogumiseks)

Liikluskorraldus ja teed

Uus tänav on planeeritud kahe-suunalisena, perspektiivselt jätkuvana üle Kalevi põik tänava. Tänav laiuseks on planeeritud 17.0m, sõiduraja laiuseks 3.5m. Tänav parklapoolsele küljele on planeeritud kõnnitee.

Parklasse on planeeritud kaks kahe-suunalist sissesõitu uuel planeeritud tänavalt. Kogu parklasisene liiklus on kahe-suunaline.

Käesolevas planeeringus on parklasse on planeeritud 96 sõiduauto kohta. Parkla tööprojekti koostamisel kaaluda parkla tsoneerimise võimalust, luues parklas eraldi ala veo-autode ööpäevaringseks parkimiseks või dimensioneerida sõiduautode parkla nii, et oleks võimalik parkla kasutamine veoautode öiseks parkimiseks. See võimaldaks kaotada vastasasuvas elamurajoonist tänavatel parkivad veomasinad.

Tehnovõrgud

Projekteerimise käigus lahendada territooriumi valgustus. Valgustusvool saadakse linna tänavavalgustusvõrgust.

Tallinna 67 ja 77 krunte läbib kõrgepingekaabel, mis jääb planeeritud hoonete alla ja tuleb ringi tõsta, kui säilib käesoleva planeeringuga antud hoonete konfiguratsioon. Kaabli ringitõstmine on näiteks võimalik kasutades Tallinna 79 krunti. Enne parkla projekteerimist selgitada täiendavalt kõrgepingekaabli ringitõstmise vajadus ja perspektiivne paiknemine .

Sademevete kanalisatsiooniks juhitakse Tallinna-Mooni tn.ristmikul asuvasse sademevete kollektorisse. Alternatiivselt võib sademete veed juhtida Kalevi Põik tn. sademete vete kanalisatsiooni, selleks tuleb eelnevalt korrastada eelvool. Eelvool kulgeb üle Kalevi Põik 5 krundi 300mm läbimõõduga torus ja suubub kinnistu taga olevasse kraavi, mis omakorda suubub Põduste heinamaa poldrisse.

Parklast kanaliseeritavad sadeveed peavad läbima lokaalse õlipüüduuri.

Krundil kuulub likvideerimisele mittetöötav gaasihoidla koos gaasitrassiga.

Krunte läbivatele (*s.t. naaberkruntidele suunduvatele*) trassidele kehtib Asjaõigusseaduse §158 kitsendus "Tehnovõrgud ja rajatised". Kitsendus puudutab krundi loodepiiri ääres kulgevaid soojatrassi, madalpingekaablit, drenaažitrassi, sadevete kanalisatsiooni ning perspektiivset – vajadusel läbi krundi viidavat kõrgepingekaablit.

Keskkonnakaitse abinõud

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

Prügikonteinerid näha ette parkla projekteerimise käigus.

Parklast kanaliseeritavad sadeveed peavad läbima õlipüüduuri.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega (vastavalt Asjaõigusseadusele) :

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) 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 kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatise ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Puudutab Kalevi Põik tänava poolse piiri ääres kulgevaid soojustrassi, dreneažitrasse, madalpingekaablit, sadevetekanalisatsiooni ning perspektiivset, vajadusel läbi krundi viidavat kõrgepingekaablit.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi:

PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS

1. 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.

2. 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 ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

JÄÄTMESEADUS

“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

Koostas: T.Org
OÜ Klotoid