

Kausta kooslus : lehti 8
 jooniseid 4

Tellijä: AS KURESSAARE SANATOORIUM

Täitja: OÜ Klotoid
 tel. (045) 33 723
 GSM (051) 84 489
 faks (045) 33 722
 e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23
Kuressaare 93812

tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
litsentseeritud tarkvara OFFICE

KURESSAARES, PARGI 10, 12 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala : Pargi, Abaja, Veski ja Töö-tänavate vaheline kvartal.

1.2. Detailplaneeringu algataja : AS Kuressaare Sanatoorium

1.3. Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 05.02.2002 nr. 62 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Kuressaare linna puhkeala detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega 15.09.1998.a.
- Kuressaare vanalinna detailplaneering
- Kuressaare Linnaatlas (1999.a.)
- Kuressaare linna tänavate rekonstrueerimise projekt – Abaja tn. 1200-02 (OÜ Klotoid 2001)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas: OÜ Geodeesiabüroo 2002)

1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna edelaosas, piiskopilinnust ümbritseval linna puhkealal Tori abaja kaldal ning jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi piiridesse. Ala piirneb Pargi, Abaja, Veski ja Töö tänavatega. Ala on hoonestamata, tasase reljefiga.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kruntide planeerimine

Planeeritav ala koosneb kahest krundist: Pargi 10 ja Pargi 12. Perspektiivselt krundid liidetakse ja moodustatakse uus krunt aadressiga Pargi 12.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Pindala m ²	Moodustatakse kinnistust
2516	Pargi tn. 10	Ärimaa 002 Ä Transpordimaa 007 L	3403	Kinnistu moodustamisel, säilib olemasolevates piirides
2005	Pargi tn. 12	Ärimaa 002 Ä	9340	30, säilib olemasolev

KRUNTIDE NÄITAJAD :

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Sihtotstarbe tähis	Sihtotstarbe osakaal %
2516	Pargi tn.10	3403	700	20	3	1	002 Ä 007 L	70 30
2005	Pargi tn.12	9340	3300	40	1-3	1	002 Ä	100

2.2. Hoonestus

Planeeritav ala koosneb kahest krundist, millele koostatud planeerimislahendus käsitleb neid kui ühte krunti. Praegusele Pargi tn.10 krundile on planeeritud 70-kohaline sõiduautode parkla. Praegusele Pargi tn.12 krundile on planeeritud 180-kohaline sanatoorium koos raviosakonna (mille koosseisu kuuluvad ka squashimängu väljakud ja ujula) ning restoraniga, samuti 30-kohaline sõiduautode parkla.

2.3. Heakord ja haljastus

Ranna-ala haljastus on suhteliselt vähene ja juhuslik. Pargi 12 krundil tuleb likvideerida osaliselt kõrghaljastust, mis jääb hoonestatavale alale. Ülejäänud olemasolevaid puid tuleb maksimaalselt säilitada. Uute puude istutamine on planeeritud Töö ja Abaja tänavate Pargi 12 krundi poolsesse äärde. Planeeritavate kruntide haljastuse kohta tuleb koostada haljastusprojekt.

2.4. Liikluskorraldus

Planeeritava ala tulevane liikluskorraldus on otseselt seotud Kuressaare linna liikluse arengukava elluviimisega ning selle elluviimise võib tinglikult jagada kahte etappi: Esimene etapp – Abaja – Pargi tänavate kaudu toimub linna sisse-välja sõit Sõrve suunas. Esialgu – kuni pole lahendust leidnud Veski-Abaja ristmiku ümberehitamisega seotud probleemid – toimub linna sisenev liiklus ühesuunalise Pargi tänava (lõigul Töö – Veski) kaudu, linnast väljuv liiklus toimub ühesuunalise Abaja (lõigul Veski –Töö) kaudu. Teine etapp - lähiaastatel väljaehitatava Aia tänava pikenduse (üle Põduste jõe) kaudu hakkab kulgema Kogu Sõrve suuna liiklus. Praegune transiitmarsruut Pargi, Abaja ja Lootsi tänavate kaudu muutub rahustatud liikluse tsooniks, Pargi tänav vahemikus Tori - Veski jalakäijate tsooniks.

2.5. Tehnovõrgud

Abaja tänaval paiknevad olme-, sademevee- ja sidekanalisatsiooni trassid, veetrass, kaugkütte soojustrass. Töö tänaval asuvad kanalisatsiooni survetrass ja veetrass ning kõrgepingekaabel.

2.6. Keskkonnakaitse

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Pargi tn.10 krundile on ette nähtud parkalt teenindavad prügikastid ja Pargi tn. 12 krundile min 2x5 meetri suurune mahuti erinevate jäätmete (klaas, metall jm.) kogumiseks.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA**Pargi tn. 10** **krunt nr.2516, katastri tunnus 34901:010:0336****Maa omanik:** Kuressaare linn**Krundi pindala:** 3403 m²**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve: Ärimaa 002 Ä – 70% Transpordimaa 007 L - 30%

Lubatud ehitiste arv krundil: Krundile on planeeritud osa sanatooriumi juurde kuuluvast hotellist ja parkla 70 sõiduautole

Krundi täisehituse protsent: 20%

Ehitusõiguse kohta on olemas muinsuskaitse eritingimused (OÜ Klotoid töö 0202-02)

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb Abaja ja Pargi tänavatega. Krunt on hoonestamata, kaetud rohumaaga. Reljeef on tasane, tänavate ääres kasvab kõrghaljastust. Krundile on planeeritud parkla 70 sõiduautole ja osa sanatooriumi juurde kuuluvast hotellist. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Liikluskorraldus ja teed

Sissesõit toimub Pargi tänavalt ning väljasõit Abaja ja Pargi tänavale. Abaja tn. väljasõitu kasutavad ka Pargi tn.12 krundile rajatava parkla sõiduaudod ja bussid. Kogu parkla on planeeritud üldkasutatavaks.

Tehnovõrgud

Sademevetekanalisisatsioon- sademeveed suunata Abaja tn. kollektorisse, vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vastavalt samadele tingimustele tuleb rajada Abaja tänava sademevete kollektorile uus säng (vahemikus Abaja tänav-Pargi 16a), kuna senisele kraavile rajatakse sanatooriumihoone.

Krundi sademeveed juhtida rajatavasse kollektoritrassi.

Elekter- parkla välisvalgustus ühendada linna tänavavalgustuvõrku**Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:****1. "Ajutine tee" Asjaõigusseaduse §156**

Pargi tn.10 ja Pargi tn.12 omanikud kasutavad ja hooldavad parklast Abaja tänavale väljasõiduteed ühiselt.

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. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

4. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Ehitist ja rajatist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist ja rajatist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**6. Muinsuskaitseseadus****7. Kuressaare vanalinna kaitse määrus****Servituudid**

Kinnistu omanikul leppida kokku naaberkinnistu omanikuga väljasõidutee ühise kasutamise ja hooldamise kohta. Kinnistu omanikul leppida kokku läbiva sademevetekollektori tõttu seatud piirangute hüvitamise suhtes.

Pargi tn.12 krunt nr.2005

Maa omanik: AS KURESSAARE SANATOORIUM
Krundi pindala: 9340 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve: Ärimaa 002 Ä -100%
Lubatud ehitiste arv krundil: 1
Krundi täisehituse protsent: 40%
 Ehitusõiguse kohta on olemas muinsuskaitse eritingimused (OÜ Klotoid töö 0202-02)

Krundi kirjeldus

Pargi 12 krunt piirneb Töö, Pargi ja Abaja tänavatega. Krunt on hoonestamata, säilinud on vanad vundamendijäänused. Reljeef on tasane. Krundil kasvab suuri puid, mis osaliselt jäävad hoonestuse alla.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud 180-kohaline sanatoorium koos raviosakonna ja restoraniga.

Ehitiste lubatud kõrgus: 1-3 korrust, hoone põhimassis 3 korrust
Katuse kalle: vaba, lamp- või madalakaldeline katus – vastavalt projektile
Harjajoon: vaba - vastavalt projektile.
Tulepüsisivusklass: TP1, tuletõkkeseksiooni piirpindala majutusruumides 800m², muudes ruumides 1600m²

Ehitusjoon Pargi tänavast pole hoone erilise kuju tõttu antud eriti kategooriliselt, ehituskeelutsoon on määratud 10 meetri laiune. Samuti on ehituskeelutsoon 10 meetri laiune Abaja tänava poolsest krundi piirist. Töö tänava ääres vähendati ehituskeelutsooni 5 meetrile.

Heakord ja haljastus

Pargi tn. äärde on planeeritud ca 2 m laiune kõnnitee. Pargi tn.äärde ei ole soovitatav projekteerida pidevat piiret - ala tsoneerida madalate müüritiste, väikevormide ja haljastusega. Abaja tn. äärde ja krundi kirdepiirile on ette nähtud pidev, hoone arhitektuuriga sobiv piire.

Abaja tn. äärde on planeeritud kogu tänava ulatuses haljasriba tugeva haljastusega, eraldamaks individuaalelamute tsooni sanatooriumi parkimistsoonist. Kuna ranna-äärne ala on suhteliselt vähese ja juhusliku haljastusega, projekteerida uut haljastust kogu krundile, madalamat põõsahaljastust Pargi tn. ja hoone vahele.

Krundile näha ette jäätmemahuti erinevate jäätmete (klaas, metall jne.) kogumiseks. Konteineri võib projekteerida ka katusealusena hoone mahtu.

Arheoloogia

Ehituse järelvalvet teostav isik on kohustatud informeerima Saaremaa Muinsuskaitse Inspeksiooni esilekerkivatest probleemidest või leidudest.

Liikluskorraldus ja teed

Parkimine on planeeritud krundi Abaja tn. äärsesse tsooni. Abaja tänava kaudu toimub ka sisse- ja väljasõit. Pargi tänava äärde ei ole planeeritud ühtegi autotranspordi ligipääsu, välja arvatud kõnniteed maja sissepääsude juurde, mis tuleb projekteerida vähemalt 3 meetri laiustena ja piisava kandevõimega, tagamaks ligipääsu päästeteenistuse autole. Võimalikud sisse- väljasõidule rajatavad värava-avad projekteerida vähemalt 4,0 meetri laiused.

Kogu parkla on planeeritud üldkasutatavaks. Normatiivne parkimiskohtade arv on 49 tingautot.

Transpordibusside parkimine on ette nähtud AS Kuressaare Sanatooriumile kuuluval krundil aadressiga Pargi 14 asuvasse parklasse.

Tehnovõrgud

Olmekanaliseerimine- ühendused luua Abaja tänava kanalisatsioonikollektorisse vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Vesi- ühendused luua Töö tänava veetrassiga vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elekter- elektrivarustus Veski 9 krundile planeeritud alajaamast vastavalt SKV poolt väljastatud tehnilistele tingimustele: krundi Abaja tänava poolsele piirile või kilbiruumi planeeritava hoone Abaja tänava poolsel küljel rajada liitumiskapp. Hoonestuse planeeritud paigutuse tõttu tuleb ümber paigutada supelranna 0,4 kV toiteõhuliin, asendada see (eelistatavalt) kaabelliiniga Lossi alajaamast või (varuvariandina) Töö 2 transiitkapist.

Side- ühendus luua Töö-Abaja tn. Ristmikul paiknevast sidejaotuskapist vastavalt Televõrkude poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kaugküte- ühendus luua Abaja-Töö tänavate ristmikul paiknevast kaugküttetrassist vastavalt AS Kuressaare Soojus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Sademevetekanaliseerimine- sademeveed suunata Abaja tn. kollektorisse, vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vastavalt samadele tingimustele tuleb rajada Abaja tänava sademevete kollektorile uus säng (vahemikus Abaja tänav-Pargi 16a), kuna senisele kraavile rajatakse sanatooriumihoone. Krundi sademeveed juhtida rajatavasse kollektoritrassi.

Tuleohutus

150 meetri tsoonis paikneb 4 tuletõrjehüdranti ja lossi vallikraav. Juhul kui ehituslike meetmetega ei õnnestu planeeritavat hoonet jagada tuletõrjekeskseks tsoonideks, tuleb hoonesse rajada sprinkler-kustutusüsteem. Kuna Kuressaare veetorustikus on surve kuni 3,5 atmosfääri, sprinklersüsteem vajab aga survet 4-6 atmosfääri tuleb krundile rajada kuni 100 m³ suurune veesilm või mahuti. Kui õnnestub sprinklersüsteem ühendada planeeritava hoone basseinidega, pole mahutit rajada vaja. Siiski tuleb sel juhul lahendada süsteemist basseinidesse sattuda võiva roostekarva vee probleem.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" Asjaõigusseaduse §156**

Abaja 10 ja Abaja 12 omanikud kasutavad ja hooldavad ühist väljasõiduteed Abaja tänavale ühiselt.

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. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

4. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**6. Muinsuskaitseseadus****7. Kuressaare vanalinna kaitse määrus****Servituudid**

Kinnistu omanikul leppida kokku naaberkinnistu omanikuga väljasõidutee ühise kasutamise ja hooldamise osas. Kinnistu omanikul leppida kokku läbiva sademevetekollektori tõttu seatud piirangute hüvitamise suhtes

Koostasid: Madis Nõmm, OÜ Klotoid