

Ösel plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.05162088, fax 56457
Litsents EE-8170/2498

Tellija: OÜ Veemaailm INC

Töö nr.15-02

RINGTEE 14, KURESSAARE LINN

DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan projekteerija: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

Juuli 2002.a.

PLANEERING KEHTESTATUL
Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"10" 10. 2002..... nr. 31.....

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRI

Üldosa.
Planeerimislahendus.
Planeeritud kruntide ehitusõigused.
Haljastus ja heakord.
Insener tehnilised võrgud.
Tuleohutus.
Keskkonnakaitsetelised nõuded.

Lisad:

Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega A ja B.
Geodeetiline alusplaan.
Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

JOONISED

DP1 Tugiplaan	M 1:500
DP2 Kruntimise skeem	M 1:500
DP3 Planeerimisjoonis	M 1:500
DP4 Liiklus-skeem	M 1:500

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

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

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineridja korraldama jäätmeveo.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158,164

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

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 linnavolikugus ja Kuressaare linnavalitsuses.

5. "Ajutine tee" Asjaõigusseadus §156

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja.

SELETUSKIRI

ÜLDOSA.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Ringtee 10 ja Ringtee 14.

Detailplaneeringu algataja on OÜ Veemaailm INC.

Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.1-8/266.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ).
- OÜ Klotoid töö nr.0499-03 Ringtee ja Pika tänava vahelise ala det.planeering.

Olemasoleva kinnistu Ringtee 14 omanik on OÜ Veemaailm INC. Moodustatava krundi Ringtee10 omanik on Eesti Vabariik.

PLANEERIMISLAHENDUS.

Planeeringuga määratakse Ringtee 14 kinnistul ning Ringtee14 ja Kaarma valla piiri vahelisel alal hoonestustingimused ja uue krundi piirid. Kinnistule Ringtee 14 on planeeritud tootmis- ja ärihooned. Tootmis ja ärimaa(TjaÄ) sihtotstarbega krunt on suurusega 9724 m². Krundi Ringtee 10 moodustamiseks on piirid ette määratud olemasoleva Ringtee 12 ja 14 piiridega, Kuressaare linna ja Kaarma Valla piiri ja Ringtee tänavajoonega. Ringtee 10 krundile on planeeritud ehitada parkla ja rajatised, mis on vajalikud parkla ekspluatatsiooniks ja on kooskõlas tuletõrje ja asjaõiguse seadusega. Ringtee 10 sihtotstarbeks on transpordimaa(L).

Hoonestus

Ringtee 14 kinnistule on planeeritud äri- ja tootmishoone asukoht. Hoone kohta on koostatud eskiisprojekt. Hoone liidetakse olemasolevaga, määratakse kujade suurus. Lubatud suurim ehitusalune pind tuleb krundi täisehituse protsendist, mis olenevalt krundi suurusest peaks olema kuni 30%. Ringtee 10 krundile nähakse ette ainult parkla rajamine, hooneid sellele krundile ei planeerita

Liikluskorraldus

Kruntidele juurdepääs on Ringteelt olemasolev mahasõit. Planeeritavale parkla maa-alale(Ringtee 10) on juurdepääs läbi Ringtee 14 kinnistu. Autode parkimine lahendatakse Ringtee 14 ja Ringtee 10 krundile.

Kogu kruntidele tuleb koostada vertikaalplaneerimisprojekt.

Tehnovõrgud

Planeeritava ala tehnovõrgud on lahendatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vee- ja kanalisatsiooni trasside lahendamisel on võetud aluseks olemasolevad trassid Ringtee 14 krundil. Planeeritava ala veetrassid ühendatakse linna võrku ja kanalisatsioon juhitakse planeeritud reovee pumplasse. Sadeveed juhitakse läbi õlipüüduri mööda sadeveekanalisatsiooni krundipiiril olevasse pinnavee kraavi. Elektrivarustus lahendatakse Ringtee 12 alajaama baasil.

RINGTEE 10**Maaomnanik:****Krundi pindala:****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:

Krundi täisehituse protsent:

Krundi suurim ehitusalune pind:

krunt nr.3180**Eesti Vabariik****4079 m²**

transpordimaa(L) 100%

1(õlipüüdur)

1%

40m²**Krundi kirjeldus**

Krunt asub Ringtee 14 ja Kuressaare linna - Kaarma valla piiri vahelisel alal. Krundist on umbes 1/5 täidetud mineraalse ehitusjäägiga. Kuna maapinna kõrgus sellel krundil on keskmiselt üks kuni poolteist meetrit all pool Ringtee pinnast, tuleb krundi pinda tõsta. Krundil puudub kõrghaljastus.

Hoonestuse kirjeldus

Hooneid ei planeerita, krundile rajatakse parkla.

Kitsendusega alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

Liikluskorraldus ja teed

Planeeringu lähteülesande kohaselt kasutatakse Ringteele pääsuks olemasolevat mahasõitu. Krundile on lahendatud naaberkruntide Antsu m/ü ja osaliselt ka Ringtee 14 parkimine ja juurdepääs. Ringtee 10 krundil on kitsendus, mille järgi peab võimaldama pääsu Antsu maaüksusele s.o. naaber krundile. Krundile on planeeritud 50 parkimiskohta – 33 töötajatele ja 17 klientidele, mis on suurem kui vastav normdokument EPN 17 (ET-1 0315-0218, tab 7.1) ette näeb.

Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistu reljeef on suhteliselt soine, vajab täitmist. Planeeritava ala haljastus soovitatavalt lahendada kõrghaljastuse rajamisega tänava ja parkla vahele. Ala kujutab endast põhiliselt endist sood ilma olulise kõrghaljastuseta. Kõrghaljastus on planeeritud parkla äärde, madalhaljastus parklasolevatele murusaartele. Täpne haljastus lahendada haljastusprojektiga. Krundile paigaldada prügikonteinerid ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Planeeritava ala tehnovõrgud saavad alguse Ringtee 14 krundil olevatest trassidest. Elektri kaablid Ringtee 12 alajaamast, perspektiivne alajaam püstitatakse DP-3 näidatud kohale, vesi Ringtee 14 olevast trassist ja kanalisatsioon suunatakse perspektiivsesse reovee pumplasse, mille asukoht määratakse käesoleva detailplaneeringuga. Sademevee trass saab samuti alguse Ringtee 14 krundilt. Parklate sademevesi juhitakse õlipüüdurisse ja edasi olemasolevasse eelvoolu Antsu m/ü-l (naaber krundil).

Keskkonna kaitse

Alale planeeritud parkla rajatiste mõju ei ole vastuolus keskkonnakaitse-alaste seadusandlike aktidega. Rajatiste projekteerimisel ning tehnoloogia valikul on kohustuslik arvestada naaberkruntide funktsiooniga.

RINGTEE 14**Maaomnanik:****Krundi pindala:****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:

Krundi täisehituse protsent:

Krundi suurim ehitusalune pind:

krunt nr.1893**OÜ Veemaailm INC****9724 m²**

tootmis- ja ärimaa(T/Ä) 50%/50%

4

40%

4000m²**Krundi kirjeldus**

Kinnistu asub Ringtee 14, Kuressaare linnas. Krunt on täidetud mineraalse ehitus jäägiga ja kaetud kruusaga, endine madalmaa. Krundil puudub kõrghaljastus. Kasutatakse praegu 100% tootmisauna, planeeringuga muudetakse 50% tootmis- ja 50% ärimaaks.

Hoonestuse kirjeldus

Kinnistul on kaks angaari, mis asuvad teineteise suhtes risti. Mõlemad hooned säilitatakse. Juurde tulev ärihoone ühendatakse olemas oleva angaariga, mille otsasein on kivimüür.

Ehituse katusekate:

plekk, rullmaterjalist

Ehitise välisviimistlus:

plekk, kivi

Harjajoon:

paralleelselt või risti tänavaga

Ehitusjoon

paralleelselt tänavaga, Ringteel 8m tänava joonest ja tänava joon 25m tänavateljest.

Tulepüsivusaste:

soovitav TP1, minimaalne TP3.

Kitsendusega alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

Liikluskorraldus ja teed

Planeeringu lähteülesande kohaselt kasutatakse Ringteele pääsuks olemasolevat mahasõitu, mille kaudu on juurdepääs ka Ringtee 10 krundile, mis on kitsendus Ringtee14 krundile. Krundile on lahendatud üks osa parkimisest, osaliselt on parkimine lahendatud Ringtee 10 krundile. Krundile on planeeritud 15 parkimiskohta, nendest 8 klientidele, mis koos Ringtee 10 parklaga on suurem kui vastav normdokument EPN 17 (ET-1 0315-0218, tab 7.1) ette näeb. Lõplik parkimislahendus antakse haljastusprojektiga.

Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistu reljeef on suhteliselt tasane. Ala kujutab endast põhiliselt endist sood ilma olulise kõrghaljastuseta. Pöösahaljastus on planeeritud teede vahelistele muruplatsidele, kõrghaljastus olemasoleva angaari kõrvale ja krundi tagumise piiri äärde. Täpne haljastus antakse haljastusprojektiga. Krundile paigaldada prügikonteinerid ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Planeeritava ala tehnovõrgud saavad alguse krundil olemasolevatest tehnoseadmetest. Elektri kaablid Ringtee 12 alajaamast, perspektiivselt Ringtee 10 alajaamast, vesi olemasolevast trassist ja kanalisatsioon suunatakse perspektiivsesse reovee pumplasse. Sadeveed juhitakse läbi Ringtee 10 krundil oleva õlipüüduuri olemasolevasse eelvoolu kraavi Antsu m/ü-l.

Keskkonna kaitse

Alale planeeritud sihtotstarbega hoonete ja rajatiste mõju ei ole vastuolus keskkonnakaitsealaste seadusandlike aktidega. Rajatiste projekteerimisel ning tehnoloogia valikul on kohustuslik arvestada naaberkruntide funktsiooniga.

Tuleohutus

Tuletõrjekujadeks naaberkruntidega on arvestatud 5,0m s.o.TP-1 hoonete puhul. Vastavalt Tuletõrje nõuetele võivad hooned kuuluda TP1 kuni TP3 tulepüsivusklassi. Krundi välise tulekustutusveega varustamiseks kasutatakse olemasolevat veevõtukohta sissesõidutee kõrval vt.joonis DP-4.