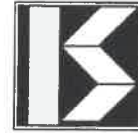


270-03 /
I

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: Metra AP OÜ

T – 71-03

A – 34203

KURESSAARE LINN, AIA 57

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



**KURESSAARE
2003**

PLANEERING KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 7 "07" 01 2004

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED
KRUNTIDE KOHTA

B. JOONISED

- | | |
|---|------|
| 1. Asukoha skeem. 1:2000 | DP-1 |
| 2. Tugiplaan. 1:500 | DP-2 |
| 3. Põhijoonis. 1:500 | DP-3 |
| 4. Kruntimine ja kitsenduste skeem. 1:500 | DP-4 |
| 5. Tehnovõrgud. 1500 | DP-5 |

C. LÄHTEMATERJALID

1. Linnavalitsuse korraldus nr.32, 28. jaanuar 2003.a.
Aia 57 detailplaneeringu algatamise kohta koos
Linnavalitsuse lähteseisukohtadega Aia 57 detail-
planeeringu koostamiseks.
2. Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond
tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr.31,
09. september 2003.a.
3. Elioni kooskõlastus nr.2633238, 25. november
2003.a.

A SELETUSKIRI	4
I ÜLDOSA	4
1. PLANEERINGU NIMETUS:	4
2. ALGATAJA:	4
3. PLANEERINGUALA SUURUS:	4
4. EESMÄRGID JA SISU:	4
5. HOONESTUSE ISELOOM:	4
6. OLULISED MAAKASUTUSE TINGIMUSED:	4
7. LÄHTEMATERJALID:	4
8. OLEMASOLEV OLUKORD:	5
II PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA	6
KIHELKONNA MNT.3, KRUNT NR.3243	6
AIA TN.57, KRUNT NR.2119	10

A SELETUSKIRI.

I ÜLDOSA.

1. Planeeringu nimetus:

Aia 57 detailplaneering.

2. Algataja:

OÜ Metra AP 11. detsember 2002.a.

3. Planeeringuala suurus:

15623 m².

4. Eesmärgid ja sisu:

Krundi kruntimine koos hoonestustingimuste ja kasutamise sihtotstarbe määramisega autoteeninduse ja autode müügisalongi projekteerimiseks.

5. Hoonestuse iseloom:

Maa-alale planeeritakse autode müügisalong koos autoteenindusega.

6. Olulised maakasutuse tingimused:

Kuussaare linna üldplaneeringu 2010 järgi on planeeritav maa-ala perspektiivne korruselamumaa, kuhu võib rajada ka maa-ala teenindavaid ettevõtteid. Olemasolevalt on kinnistu sihtotstarbeks Üldmaa-Ü-100%.

7. Lähtematerjalid:

- LV korraldus nr.32, 28. jaanuar 2003.a. ja detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja Nuki Geo OÜ, töö nr.1057, 2003.a.
- Kuussaare linna üldplaneering 2010.

8. Olemasolev olukord:

- Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linnas, Kihelkonna maantee ja Aia tänava vahelisel ristmikul, piirnedes põhjast Kihelkonna maanteega, idast Aia tänavaga, lõunast ja läänest riigi vaba maaga. Kuressaare linna üldplaneeringu järgselt on planeeritav maa-ala korruselamumaa. Olemasolevalt on planeeritav maa-ala sihtotstarbega Üldmaa-Ü-100% ja hoonestamata. Krunti läbib Eesti Energia kõrgepingeliin, liinikaitsevööndiga 15m mõlemale poole liini telge ja Kuressaare Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitrass, trassikaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

Hoonestuse kirjeldus:

- **Olemasolevad ehitised:** olemasolevalt on krunt hoonestamata.
- **Planeeritud ehitised:** Krundi hoonestamiseks on planeeringus toodud tinglik hoonestusala ja ehituspiiranguga alad. Kihelkonna maantee ääres rajada hoonestus orienteeruvalt hoonestuse skeemil näidatud frondile. Ehitusloa taotlemiseks projekteerida koos hoonega terviklikult kogu krunt (välja arvata võib kõrgepingeliini kaitsetsooni ala), sh haljastuse paigutus ja liigid, sisemine liikluskeem, piirded jm elemendid. Perspektiivse autoteeninduse tulepüsivusklassiks arvestades hoonestuse funktsiooni on planeeritud TP-2. Kõrgepingeliini kaitsetsooni kaotamisel on Kuressaare linnal õigus taotleda uut detailplaneeringut.
- **Arhitektuursed nõuded:** Planeeringuga määratakse ainult hoonete suurim lubatud kõrgus: 1- 2 korrust, mitte üle 9meetri maapinnast, ja maksimaalne ehitusalune pind: kuni 30% krundist (2955m²). Kõik muud arhitektuursed nõuded tulenevad vastavalt uue ehitusõiguse funktsioonist ja iseloomust. Arhitektuurselt peab perspektiivne hoonestus sobima antud keskkonda ja kooskõlastatakse Kuressaare linna arhitektuuri osakonnaga. Planeeringuga on näidatud Kihelkonna maantee ääres hoonefrondi orienteeruv piir.

Liikluskorraldus ja teed:

- **Planeeritud teede põhimõttelised laiused:** hoonetele tulekustutusvahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee. Kihelkonna ja Aia tänavate ääres puudub planeeritava maa-ala ulatuses tänava ääres kõnnitee. Kuna tänavamaa on piisavalt lai, on võimalik rajada Kihelkonna ja Aia tänavate rekonstrueerimise käigus kõnnitee koos jalgrattateedega. Planeeringus antud tänavate kujundus on tinglik. Aia ja Kihelkonna maantee ristmiku projekteerimise käigus lahendatakse ka eelpool mainitud tänavate äärsed kõnniteed.
- **Liikluskorralduse põhimõtted:** Planeeritud krundile on kolm juurdepääsu tulenevalt hoonestuse funktsioonist (joonisel näidatud orienteeruv asukoht). Kihelkonna maantee lääne poolne juurdepääs on mõeldud tehnilisele ülevaatusel tulevatele autodele, ida poolne juurdepääs on krundi peasissepääsuks ja Aia tänava poolne juurdepääs on mõeldud hoone remondibloki teenindamiseks. Kõiki juurdepääse saab kasutada ka päästeteenistuse tarbeks (vt. joonist DP-3).
- **Parkimine:** planeeritud krundil on näidatud parkimise tinglik lahendus. Autoteeninduse klientidele on planeeringuga ettenähtud kolm parkimise tsooni: peasissepääsu ees autopoe küllastajatele, Kõrgepingeliini kaitsetsooni ääres autoteeninduse klientidele ja tehnilise ülevaatusel teostajatele Kihelkonna maantee lääne poolsemas osas. Krundi piirdega piiratud osas pargitakse remondis olevaid autosid. Krundi maksimaalse täisehituse puhul on vajalik parkimisnormatiiv linna vahevööndis $1/300 \times \text{brutopind} = 10$ auto kohta, mis tundub hoone iseloomu arvestades liiga väike. Täpne parkimine koos sisemise liikluskeemiga lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Keskkonnakaitse

- **Prügikonteinerite asukoht:** planeeringu järgselt on ettenähtud prügikonteiner prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

Tehnovõrgud

- **Reovete kanalisatsioon ja veevarustus:** Planeeritavat krundi läbivad Kuressaare Veevärgile kuuluvad kanalisatsioonikollektor (300mm) ja veetrass, trassikaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Vastavalt kehtivatele eeskirjadele ja nõuetele veetrassi ja kollektori peale kõrghaljastuse või piirdekonstruktsioonide rajamine on keelatud. Kollektori peale ei või rajada ka hoonestust. Samuti tuleb tagada alaline juurdepääs torustiku remondiks-lahtikaevamiseks ja kollektorikaevudele alaline juurdepääs ummistuste-avariide likvideerimiseks. Hoonestajal on õigus taotleda torustiku ümbertõstmist omal kulul. Planeeritava ehitusõiguse varustamine majandus-joogiveega on võimalik krundi Aia tn. poolses küljes asuva veemagistraalitorustiku baasil ja majandus-heitvee kanaliseerimine on võimalik krundil asuvasse kanalisatsioonikollektorisse isevoolu teel. Sadevete juhtimine sellesse on keelatud. Veevarustuse projekteerimisel paigaldada krundile ka tuletõrjehüdrant. Tehnilise projekti staadiumis taotleda Kuressaare Veevärgilt konkreetsed liitumistingimused koos vajalike veekoguste äranäitamisega.
- **Sadevetekanalisaatsioon:** Planeeritaval maa-alal puudub sadevetekanalisaatsiooni trassid. Olemasolevalt juhitakse pinnasevesi maa-alalt ära sadevetekraavidega Põduste jõe ääres olevale luhamaale. Sadevetekanalisaatsiooni rajamisel tuleb remonditöökoja õuele projekteerida ka õlipüüdur.
- **Elektrivarustus:** Krundi elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgult tehnilised tingimused (nr.31, 09. september 2003.a.). Vastavalt nendele on vaja krundi elektrienergiaga varustamiseks Tesman Auto 10/0,4 kV alajaamast ehitada eraldi 0,4kV kaabelliinifidder jätkuga ühelt krundilt teisele läbi transiitkapi. Liitumiskapid on Kihelkonna mnt.3 piirile ja Aia tn.57 piirile. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse koos objektide elektrivarustuse projektidega. Krundi läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingeliin, trassikaitsevööndiga 15m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Eesti Energiale kuuluvatele kaablitele kehtib trassikaitse servituut (Ehitusseaduse §14, "Tehnovõrgud ja rajatised").
- **Soojavarustus:** Planeeritaval krundil on võimalik ühineda liitumislepingu alusel Kuressaare Soojuse kaugkütte soojustrassiga. Aia tn.59 ühendamisel Kuressaare soojuse kaugküttetrassiga on arvestatud juba Aia tn.57 perspektiivse hoonestusega. Joonisel DP-4 on näidatud üle Kihelkonna maantee kulgev perspektiivne soojustrassi ühendus.
- **Välisvalgustus:** planeeritud krundi välisvalgustus lahendatakse koos hoonete arhitektuurse lahendusega. Olemasolev tänavatevalgustus korrastatakse koos Kihelkonna maantee ja Aia tänav väljaehitamisega.
- **Sidevarustus:** Aia tänaväärses krundi piiris on olemasolev sidetrass, mis ei toimi. Sidetrassi perspektiivne ühendus on toodud üle Kihelkonna maantee, kuhu on võimalik liituda vastavalt Elionilt tellitud tehniliste tingimuste alusel (tellida hoone projekteerimise käigus).
- **Tuletõrjehüdrandid:** Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Aia tänaval ja Perspektiivselt planeeritaval krundil Kihelkonna mnt.3.

Seadusjärgsete kitsendused:

- **“ Tehnovõrgud ja rajatised” – Ehitusseadus 2002.a., §14**
Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingeliin, kaitsevööndiga 15m mõlemale poole trassi telge. Krundi läbib ka Kuressaare Veevärgile kuuluvad kanalisatsiooni ja veetrassid kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge ning krundi ääres kulgeb Elionile kuuluv sidekaabel, mille 2m kaitsevöönd ulatub ka planeeritavale krundile.
- **Eesti Vabariigi „Planeerimisseadus“, 2002.a.**
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
- **Kuressaare linna ehitusmäärus**
Linnavalitsus võib välja anda täpsustavaid projekteerimistingimusi.
- **“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

AIA TN.57, krunt nr.2119**MAAOMANIK: Metra AP OÜ****KRUNDI PINDALA: 5780 m²****Krundi ehitusõigus:**

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Korruselamumaa-EK-70%
Üldmaa-Ü-30%
- Krundi ehitusõigust ei määrata. Ehitusõigus, hoonestustingimused ja kitsendused täpsustatakse krundist lõuna ja lääne poole jäävate alade planeerimisega.

Krundi kirjeldus:

- **Krundi asend:** planeeritud Aia tn.57 krunt asub Kuressaare linnas, Aia tänava ääres, piirnedes põhjast Kihelkonna mnt.3 krundiga, idast Aia tänavaga, lõunast ja läänest riigi vaba maaga.
- **Krundi piirid:** planeeritud krunt Aia tn.57, moodustatakse olemasoleva kinnistu Aia 57 jagamisel kaheks.
- **Heakord, haljastus:** planeeritav krunt on heakorrastamata, olemasolevalt kõrghaljastust krundil ei ole. Kuna krunti läbib Eesti Energia kõrgepingeõhuliin ei saa Aia tänava poolsesse külge liinikaitsevööndisse kõrghaljastust rajada. Täpsustatakse krundist lõuna ja lääne poole jäävate maa-alade planeerimisel.

Hoonestuse kirjeldus:

- **Olemasolevad ehitised:** olemasolevalt on krunt hoonestamata
- **Planeeritud ehitised:** Antud planeeringus Aia tn.57 ehitusõigust ei määrata, see lahendatakse krundist lõuna ja lääne poole jäävate maa-alade planeerimisega.

Liikluskorraldus ja teed:

- **Planeeritud teede põhimõttelised laiused:** hoonetele tulekustutusvahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee. Aia tänava ääres puudub planeeritava maa-ala ulatuses tänava ääres kõnnitee. Kuna tänavamaa on piisavalt lai, on võimalik rajada Aia tänava korrastamise käigus kõnnitee koos jalgrattateega. Krundile juurdepääs on Aia tänavalt, mis täpsustatakse hilisema planeerimise käigus.

Keskkonnakaitse

- **Prügikonteinerite asukoht:** planeeringu järgselt on ettenähtud prügikonteiner prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

Tehnovõrgud

- **Reovete kanalisatsioon ja veevarustus:** Planeeritavat krunti läbivad Kuressaare Veevärgile kuuluvad kanalisatsioonikollektorisse (300mm) ja veetrass, trassikaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Sadevete juhtimine kanalisatsioonikollektorisse on keelatud. Tehnilise projekti staadiumis taotleda Kuressaare Veevärgilt konkreetseid liitumistingimused koos vajalike veekoguste äranäitamisega.
- **Sadevetekanalisaatsioon:** Planeeritaval maa-alal puuduvad sadevete-kanalisatsiooni trassid. Olemasolevalt juhitakse pinnasevesi maa-alalt ära sadevetekraavidega Põduste jõe ääres olevale luhamaale.
- **Elektrivarustus:** Krundi elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgult tehnilised tingimused (nr.31, 09. september 2003.a.). Vastavalt nendele on vaja krundi elektrienergiaga varustamiseks Tesman Auto 10/0,4 kV alajaamast ehitada eraldi 0,4kV kaabelliinifidder jätkuga ühelt krundilt teisele läbi transiitkapi. Liitumiskapp on planeeritud Aia 57 ja Kihelkonna maantee 3 kruntide vahelisele piirile. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse koos objektide elektrivarustuse projektidega. Krunti läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingeliin, trassikaitse-vööndiga 15m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Eesti Energiale kuuluvatele kaablitele kehtib trassikaitse servituut (Ehitusseaduse §14, “Tehnovõrgud ja rajatised”).
- **Soojavarustus:** Planeeritaval krundil on võimalik ühineda liitumislepingu alusel Kuressaare Soojuse kaugkütte soojustrassiga. Lähim soojustrass paikneb Aia tn.66a krundi nurgal.
- **Välisvalgustus:** planeeritud krundi välisvalgustus lahendatakse koos hoonete arhitektuurse lahendusega. Olemasolev tänavatevalgustus korrastatakse koos Aia tänav väljaehitamiseks.
- **Sidevarustus:** Planeeritud krundil on võimalik liituda Elioni sidevõrku vastavalt vajadusele tehniliste tingimuste alusel. Krundi Aia poolses osas olev sidekaabel ei ole töö korras, tõenäoliselt tuleb liitumine teostada Aia tänava korruselamute poolse sidekaabliga.
- **Tuletõrjehüdrandid:** Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Aia tänaval ja perspektiivne hüdrant on planeeritud Kihelkonna mnt.3 krundile.

Seadusjärgsed kitsendused:

- **“ Tehnovõrgud ja rajatised” – Ehitusseadus 2002.a, §14**
Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingeliin, kaitsevööndiga 15m mõlemale poole liini telge ja Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.
- **Eesti Vabariigi „Planeerimisseadus“, 2002.a.**
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

- **Kuressaare linna ehitusmäärus**
Linnavalitsus võib välja anda täpsustavaid projekteerimistingimusi.
- **“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel