

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Pihtla tee ääres ning hõlmab lisaks Pihtla tee 43 kinnistule ka planeeritavat Talve tn – Raudtee tn – Pihtla tee liiklussõlme.

Planeeritava ala suurus on ~4,3 ha.

Planeeritav ala piirneb lõunast Pihtla teega ning ülejäänud külgedest olemasolevate kinnistutega.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

sh otseselt Pihtla 43 krundiga:

- Pihtla tee 45, elamumaa
- Piiri tn 36, elamumaa
- Piiri tn 34, elamumaa
- Piiri tn 32, elamumaa
- Piiri tn 30, elamumaa
- Roopa tn 8, elamumaa
- Raudtee tn 16, elamumaa
- Raudtee tn 15, elamumaa
- Talve tn 94, elamumaa
- Talve tn 92, elamumaa
- Talve tn 90, elamumaa
- Pihtla tee 37, elamumaa

lisaks Pihtla tee-Raudtee-Talve liiklussõlmega piirnevad kinnistud:

- Pihtla tee 18, ärimaa
- Pihtla tee 20, ärimaa
- Pihtla tee 22, ärimaa
- Pihtla tee 24, ärimaa
- Pihtla tee 26, ärimaa

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kuressaare Linnavalitsus oma korraldusega nr. 20, 21.01.2003.a. Käesoleva planeeringu tellija on OÜ Saare Arendusbüroo Grupp, kes on Pihtla 43 kinnistu omanik ning on sõlminud Kuressaare Linnavalitsusega planeeringu korraldamise ja finantseerimise lepingu.

1.3. Lähtematerjalid.

- Pihtla–Talve–Raudtee detailplaneeringu lähtetingimused (lisa 1 Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele nr 20, 21.01.2003.a.);
- Täpsustatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 20.12.2005.a. ning lähteseisukohtade lisa B: asendiskeem M 1:1000;
- Kuressaare linna üldplaneering 2010;
- Pihtla tee 20 detailplaneering, 2002.a.;
- Pihtla tee 28 detailplaneering, 2001.a.;
- Pihtla tee-Talve tn-Kaare tn liiklussõlme detailplaneering (kehtestamata) 1998.a.;
- OÜ Geodeesiabüroo poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr. G-47-03, M1:500, aprill 2003.

1.4. Olemasolev olukord.

Käesoleval ajal paikneb Pihlta tee 43 kinnistul tootmishoone, mis on praeguseks ajaks renoveeritud endisest mööblitööstuse tehasehoonest, tootmishoonele on ehitatud 2004.a. kahekorruseline juurdeehitus. Ülejäänud amortiseerunud endised tootmishooned on enamuses lammutatud. Peamiselt on kinnistu puhul tegemist jäätmaaga, mis on kaetud vabalt kasvava rohu ja ehitus-lammutus-jäätmetega. Krundil paiknevad mõned suuremad puud. Krunt ümbritsetud piiretega.

Planeeritava ala peamine osa paikneb Pihlta tee põhjapoolsel küljel ning on ümbritsetud peamiselt väikeelamute alaga.

Piki Pihlta 43 kinnistu läänepiiri kulgeb kõrgpinge kaabel, mis varustab krundi nurgas paiknevat 10/0,4kV alajaama. Lisaks läbib kinnistut alajaamast algav madalpingekaabel, mis varustab elektriga olemasolevat tootmishoonet.

Olemasolevast tootmishoonest põhjapoole jääb endine puidutööstuse vajadusel rajatud ringikujuline raudbetoonist tuletõrjervee basseini.

Pihlta teel kulgevad järgmised kommunikatsioonid: side-, vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvetekanaliseerimise trassid ning elektrimaakaablid.

Planeeritav kinnistu on üldiselt tasase pinnavormiga, ühtlase väikese kaldega (maksimaalne kõrguste vahe ~1,5m). Pihlta tee on kaldega (i=0,4%) ida suunas.

Pihlta 43 krundile pääseb praegu lõunaküljelt Pihlta teelt. Olemasolevad kinnistusesed teed on kruusakattega ajutised teenindusteed.

Krundil kasvavad mõned lehtpuud, olulisem kõrghaljastus asub Pihlta tee ääres ning Piiri 34 ja 36 kruntide piiride läheduses. Krundi piireteks on peamiselt piirinaabrite olemasolevad puidust krundipiirded.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. Detailplaneeringu põhimõtted.

Planeeritavale alale on planeeritud 6 korterelamu krunti (8 korterelamuga) ja 2 ärihoonestusega krunti samuti 2 avaliku kasutusega teemaa kinnistut ning 2 üldkasutatavat sotsiaalmaa kinnistut.

Oluline detailplaneeringulahendust mõjutav tegur on üldplaneeringu alusel kavandatud Raudtee tänava läbimurre Pihlta teeni ning sealt jätkuv Raudtee tänava ja Talve tänava ühendus, mis üldplaneeringu alusel loob võimaluse ühendada J. Smuuli tänav (Kihelkonna mnt) läbi Raudtee ja Talve tänavate Uus-Roomassaare teega. Siit tuleneb vajadus liita Raudtee ja Talve tänavad ringliiklusega üheks liiklussõlmeks, et vähendada ristmike arvu põhja-lõuna suunalisel liiklemisel.

Planeeringus on lähtutud põhimõttest, et seoses Pihlta-Talve-Raudtee ristmiku väljaehitamisega muutub olukord tunduvalt ning Raudtee ja Pihlta teede ristumispiirkond saab atraktiivseks, kiirelt arenevaks alaks ning sellest lähtuvalt on sinna kavandatud võimalus ärihoonete rajamiseks. Ristmikust kaugemale jäävad alad on ette nähtud hoonestada väikesemastaabiliste korterelamutega, mis on üleminekuks ärihoonete mahtudelt ümbritseva väikeelamute mahtudele, moodustades omamoodi vahevööndi.

Vastavalt planeeringukontseptsioonile on tekkivatele hoonestuspiirkondadele seatud erinevad arhitektuurinõuded:

a) korterelamute ala – planeeritavast Parketi tänavast idapoole jääv ala, kuhu on planeeritud 3 korterelamut; krundi põhjaosas planeeritava Parketi ja Raudtee tänavate vahele jääv ala, kuhu on planeeritud 2 korterelamut ning krundi loode ossa Raudtee tänavast läänepoole jääv ala, kuhu on planeeritud 2 korterelamut.

Korterelamud peaksid olema projekteeritud ja välja ehitatud ligikaudselt samaaegselt planeeritavate ärihoonetega ning tekitama nii omaette kui ka koosmõjus terviklikud arhitektuurised grupid. Hoonestuslaad tuleb lahendada kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja madalakaldelisi

pultkatuseid või lamekatuseid. Viimistluses domineerib loodus- või tehiskivi, krohv ja puit. Parketi tänavast idapoole jäävad korterelamud peaksid olema visuaalselt sarnased ning nende osalised katusekorrused lahendatud sarnaste katusekalletega, soovitatav kasutada nende 3 elamu puhul samalaadset lahendust väikeste modifikatsioonidega.

b) endise tootmishoone ala - endisest tootmishoonest ümberehitatav korterelamu Pihlta tee ja Parketi tänava nurgal.

Tootmishoone välimust võib ümberehitamise käigus muuta, kuid hoone mahtu oluliselt suurendada ei ole lubatud. Hoonemahu vähendamine on lubatud, kui sellega ei rikuta mahulist tasakaalu planeeritava ärihoonega K-8 krundil. Hoone rekonstrueerimisel on soovitatav alles jätta endisele tootmishoone viitavad iseloomulikud vormielemendid (nt akende jaotus, katuse kuju). Hoone ümberehituse projekteerimisel tuleb see siduda planeeritava hoonestusega K-8 krundil, esitades terviklahenduse mõlemale naaberkiinnistule koos. Arhitektuurilis-stiililised piirangud on sarnased ärihoonete alaga.

c) ärihoonete ala – Pihlta ja Raudtee tänavate ristumispiirkond. Ärihoonete puhul kasutatav hoonestuslaad peaks olema kaasaegse vormikeelega ning vältima tuimade massiivsete hooneplokkide teket, välisviimistluses kasutada võimalikult palju klaaspindu ja fassaade liigendavaid elemente. Soovitatav on hoonestusel kasutada ristmiku poole suunatud dominantseid nurgalahendusi. Planeeritavate ärihoonete K-8 ja K-10 puhul tuleks kasutada omavahel sobivat, ligikaudselt sarnast arhitektuurset stiilistikat. Krundi K-8 kuni kahekorruselise ärihoone seotakse naaberkiinnistul paikneva tootmishoonest ümberehitatava kolmekorruselise korterelamuga, hoone vaade Pihlta teelt peaks olema transparentne ja liigendatud samas mõjuma selge mahuna, mis defineerib ja korrastab tänava ruumi. Viimistlusmaterjalide valik on vaba, kuid fassaadis ei tohiks domineerida terasprofiilplekk-katted, soovitatav on kasutada värvitavaid krohvipindu või lasuurselt töödeldud betooni ning puitkatteid, kombineerituna klaaspindadega.

d) üldmaa – käesoleva planeeringuga on kavandatud üks üldkasutatava puhkeala krunt endise parketitehase hoovis paikneva tuletõrjeveemahuti ümber. Mahuti on kavandatud täita veega ning muuta see atraktiivseks „veesilmaks“, võimalusel paigutades sinna purskkaevu ning veepuhastussüsteemi. Veekogu rajamisel tuleb muidugi silmas pidada turvalisust ning vähendada endise mahuti sügavust. Alale rajatakse haljasala ning paigaldatakse pingid, soovi korral võib rajada ka kergehitisena varjualuse või paigalda muud pargiinventari. Teine kavandatav üldmaa kinnistu K-12 on kavandatud rajada kruntide vahele jäävale jätkuvalt riigiomandis olevale maale. Kinnistule on planeeritud rajada väikesed spordiväljakud, paigaldada pingid või ka muud pargiinventari.

2.2. Liikluse lahendus.

Peamise liiklusmuudatuse – Raudtee tänava pikendamine Pihlta teeni – lahenduse aluseks on Kuressaare linna üldplaneeringus käsitletud magistraalteede võrgu arendamise kava: „Raudtee tänava läbimurde vajadus: Vajalik otseühenduse loomiseks Smuuli tn ja Talve tn vahel, mis koos rekonstrueeritud ristmikega moodustavad hästifunktsioneeriva osa kesklinna kaugemast ringsõidust [„kaugem ringsõit ümbritseb kesklinna ringina, mis ühendab Aia, Smuuli, Raudtee ja Talve tänavaid ning on ette nähtud linna erinevate piirkondade sujuvaks ühendamiseks, kui sõidul puudub kesklinnas pidev sihtpunkt.“]. Vastava tänavalõigu väljaehitamisel saab kaugem ringsõit loogilise kuju ja on hästi kasutatav. Smuuli-Tallinna-Raudtee ristmiku ja Pihlta tee-Talve-Raudtee ristmiku võiks välja ehitada ringristmikena. See tagaks liikluse sujuvuse ja hea läbilaskevõime jaotustänavatel.“ (väljavõte Kuressaare linna üldplaneeringust). Üldplaneeringu koosseisus oleva keskkonnamõjude hinnangu järgi ei ole üldiselt madala liikluskoormuse tõttu õhukvaliteet Kuressaares probleemiks,

kuigi samas liiklus on olulisim õhureostuse allikas. Modelleeritud saasteainete kontsentratsioonid ei ületa inimese tervisele ohtlikuks peetavat taset mitte üheski linna piirkonnas. Samuti ei ole ka liiklusrünnak üldiselt probleemiks, tänu Kuressaare madalale liiklusköormusele (kuni 800 autot tunnis). Vibratsiooni levimine on takistatud tänu Kuressaare aluspinnale, milles vibratsioonilained sumbuvad kiiresti. Vibratsiooni suhtes on ebasoodsamad teed, mis on auklikud ja millel sõidavad suure tonnaažiga autod. Seetõttu on mõistlik juhtida raskeveokid linnast mööda ning mitte lubada neil läbida Smuuli-Raudtee-Talve tänava ringsõitu. „Raudtee tänava läbimurde rajamine suurendab tõenäoliselt liiklust Raudtee ja Talve tänavatel. Tõenäoliselt ei kasva lähiaastatel liiklusintensiivsus siiski suuremaks ~200-st autost tiptunnil. Seega ei kaasne läbimurde rajamisega piirkonna õhu kvaliteedi ja müra taseme olulist halvenemist. Rekonstrueeritavad tänavad tuleb ehitada kõrgekvaliteedilise teekattega ja vajadusel rajada lisahaljastust.“ (Kuressaare linna üldplaneering).

Praegusel ajal toimub peamine liiklemine Pihtla teel, mis on kõikide teiste liituvate teede suhtes peatee. Seoses Raudtee tänava läbimurdega Pihtla tee 43 kinnistust ja üldplaneeringujärgse Raudtee-Pihtla-Talve liiklussõlme välja ehitamisega, muutub senine, suhteliselt vaikne ja hierarhiliselt selge süsteem oluliselt komplitseeritumaks ja liiklustihedamaks.

Jalakäijate liiklus on käesoleval ajal suures osas korraldamata. Piki Pihtla teed kulgevad jalakäijad peamiselt tee lõunaküljel, jalakäijate Pihtla tee ületamine toimub peamiselt Talve tänavaga ristumispiirkonnas. Talve ja Kaare tänavate vahele jääv asfalteeritud teeala on suhteliselt juhuslik ja organiseerimata.

Antud detailplaneeringus on Raudtee tn – Talve tn – Pihtla tee liiklussõlm esitatud eskiislahendusena, milles on määratletud Raudtee tänava läbimurde asetus ning liiklussõlme liiklusvoogude suunamise ligikaudne lahendus, samuti võimalike Pihtla teega seotud sissesõitude asetus. Täpsem liikluslahendus antakse eraldi liiklussõlme ehitusprojektiga.

Detailplaneeringus on Raudtee tn – Talve tn – Pihtla tee liiklussõlm lahendatud ringliikluse põhimõttel. Ringliikluse põhiliiklussaareks jääb olemasolev haljastatud liiklussaar. Olemasoleva liiklussaare kuju on veidi korrigeeritud, olemasolevad puud, kivid ja polügonomeetria punkt säilivad. Põhilistel liiklussuundadel piki Pihtla teed ja rajataval Raudtee tn – Talve tn on liiklus võimalikult sujuvaks muudetud.

Sõiduradade laiused on Raudtee tänava pikendusel 3,5m; ringil ning Pihtla teel 3,75 m. Kuna Talve tänava laius ei võimalda jalgrattateed tehes nii laia sõidurada kasutada, siis on seal viidud raja laius 3,5 m. Jalakäijate teed ümber liiklussõlme on 1,8-2,0m laiad.

Eskiislahenduses on arvestatud võimalusega rajada piki Pihtla teed ning Talve tänavat jalgrattateed laiusel 2m. Talve tänava punaste joonte vahelist laius arvestades on samas suhteliselt keeruline rajada eraldi normidele vastavat kõnni- ja jalgrattateed, võimalik, et seal tuleb edasise projekteerimise käigus siiski planeerida asfalttee nii jalakäijatele kui ka jalgratturitele, laiusel 3m.

Jalgtee ületuskohad sõiduteest on märgistatud märgiga 945 (võõtrada), mille laiuseks on 3 m. Kogu liiklust juhitakse liiklussaarte, liiklusmärkide ja teekatte märgistustega. Täpsem märkide asetus ja joonimine töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis. Käesolevas töös on näidatud ainult põhimärgid ja -märgistus (vt. Ruumilahenduse joonis).

Rajatav Raudtee tänava pikendus on kahe-suunaline, asfaltkattega, tee maa-ala (punaste joonte vaheline kaugus) on maksimaalselt 18,0m, sellest 7,0m ulatuses rajatakse kahe-rajaline sõidutee, mille mõlemas küljes 3m haljasribad ning 3m ja 2m kõnniteed. Tehnovõrgud rajatakse osaliselt kõnniteede ja haljasribade alla (elektri-/tänavavalgustuskaabel), osaliselt sõidutee alla (vee-, kanalisatsiooni-, sadevete-, soojatranssid).

Rajatav Parketi tänav on kahe-suunaline, asfaltkattega tupiktänav. Tee maa-ala (punaste joonte vaheline kaugus) on 9,7m, sellest min 6,0m on kahe-rajaline sõidutee, mille mõlemas küljes min 1,5m laiune kõnnitee. Tehnovõrgud osaliselt rajatakse kõnniteede osaliselt sõidutee alla.

Parkimiskohad on määratletud igal kinnistul. Suurema parkimisvajaduse korral on jäetud parkimise võimalus ühes sõidusuunas ka Pihtla teele krundi K-8 juures, piki Pihtla teed. Parkimismatüiv on antud Eesti Standardi 843:2003 „Linnatänavad“ „äärelinna“ normatiivide alusel.

Krunt nr.	Aadressi ettepanek	Ehitise liik	Norm. Arvutus (äärelinn)	Normatiivne kohtade arv	Planeeringujärgne kohtade arv
K-1	Parketi tn 2*	korterelamu	0,9 pk/ korter	8	8
K-2	Parketi tn 4*	korterelamu	0,9 pk/ korter	8	16
K-3	Parketi tn 6*	korterelamu	0,9 pk/ korter	8	8
K-4	Parketi tn*	-	-	-	-
K-5	Pihtla tee 43a*	-	-	-	-
K-6	Raudtee tn 14*	korterelamu	0,9 pk/ korter	26	28
K-7	Pihtla tee 43	korterelamu	0,9 pk/ korter	17	11
K-8	Pihtla tee 41*	ärihoone	1/50*bruto	108	116
K-9	Raudtee tn*	-	-	-	-
K-10	Raudtee tn 11 / Pihtla tee 39*	korterelamu/ ärihoone	0,9 pk/ korter + 1/80*brutto	26	26
K-11	Raudtee tn 13*	korterelamu	0,9 pk/ korter	16	24
K-12	Raudtee tn 16b*	-	-	-	-
Planeeritaval alal kokku				217	237

2.3. Haljastus.

Käesoleva planeeringuga on ettenähtud otseselt kavandatavate ehituste alla jäävate mõningate puude mahavõtmine. Planeeringu põhijoonisel näidatud ehitiste alla jäävad, likvideeritavatena märgitud puud ei ole mahavõtmiseks kohustuslikud vaid võivad muutuda vastavalt ehitise asukohale. Planeeringus mahavõetavana märgitud puu ei anna automaatselt õigust puud likvideerida, puude mahavõtmine toimub üldises Kuessaare linnas kehtivas korras, raieloa alusel.

Vastavalt planeeringule paikneb planeeritava Raudtee tänav ääres kõrghaljastust, soovitatavalt kasutada keskmise kasvuga lehtpuid (pärnad, vahtrad) ja madalakasvulisi põõsaid, puue ja põõsaste istutamisel tuleb teeprojekti haljastuse osas tagada liiklusega seotud nähtavus. Kõrged lehtpuud planeeritakse üldkasutatavale alale (krunt K-5, haljasala maa). Lisaks on ettenähtud eraldushaljastuse rajamine olemasolevate krundite piiride lähedusse. Iga krundi konkreetse haljastuse ja pinnakatete lahendus ning materjalid määratletakse ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevate naaberkrundide planeeritava ala poolsed piirded üldjuhul renoveeritakse või rajatakse kooskõlastatult piirinaabriga uued piirded, mille kõrgusi oluliselt ei muudeta. Talve tn 90, 92 ja 94 poolsetele krundi piiridele rajatakse 2m kõrgune tihe puitpiire.

2.4. Vertikaalplaneerimine.

Olulist vertikaalide muutust käesoleva planeeringuga pole kavandatud. Planeeringus on antud ala läbivate teede soovituslikud kõrgused, mis tagavad sajuvete äravoolu. Täpsem vertikaalplaneerimine tehakse tänav ehitusprojekti staadiumis.

Kinnistute vertikaalplaneerimine toimub ehitusprojekti staadiumis, kui on lõplikult selgunud sissesõitude ja hoonestuse asukohad ning teede kõrgused.

2.5. Tuleohutus.

Tekkivatele kinnistute hoonestusele on ette nähtud minimaalne tulepüsivusaste TP-2, planeeritavad hooned kuuluvad I, IV ja V kasutusviisi hulka.

Hoonestusele on ehituskeelualadega määratud piisavad tuleohutuskujad (min 8 m). Kohtades, kus see nõue ei ole rahuldatud st. hoonetevahelise kuja laius on alla 8m (kinnistute K-7 ja K-8 puhul), rajatakse hoonete vahele (hoonetesse) tulemüür.

Planeeringus on ette nähtud tuletõrje- ja päästetehnika juurdepääs kinnistutele mööda avalikke tänavaid. Kruntide juurdesõiduteed ja juurdepääsud ehitistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutatavad.

Ehitusprojekti staadiumis koostatavatel hoonete asendiplaanidel ei tohi ette näha võimalust põlevate ainete ja materjalide ladustamiseks ehituskeelualadel.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad (hüdrandid) asuvad Pihtla tee-Kaare tn ristmikul ning kinnistu K-8 vastas Pihtla teel. Detailplaneeringus on ettenähtud Raudtee tänava äärde uue hüdrandi rajamine.

2.6. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlike või oluliste keskkonnamõjudega objektide rajamist. Samuti ei paikne ka planeeritav ala saastunud või keskkonnareostusega alal. Planeeritav ala ei asu maastiku- või looduskatisealal või mõnel muul kombel eriliselt reostustundlikul alal, ei esine haruldasi taimi või taimekooslusi ega muid kaitsealuseid objekte.

Planeeritava ala olulisima keskkonnamõjuga objekt on kavandatud Raudtee tänava läbimurre Pihtla teeni, mis suurendab piirkonnas liiklusest põhjustatud heitgaaside ja müra levikut. Samas arvestades tänava ristprofiili mõõtmeid, Kuressaare üldist liiklusintensiivsust ning prognoositavat läbilaskevõimet ei ole ette näha, et need näitajad ületaksid kehtivaid tervisekaitse normatiive. Siiski tuleb Raudtee tänavat ümbritsevate elanike huvides kõikide võimalike abinõudega vähendada Raudtee tänava liikluse mõju ümbritsevatele elukeskkonnale. Raudtee tänava äärde tuleb tee projekteerimisel ette näha haljasribad ning võimalikult palju näha ette madal- ja kõrghaljastust, mis eraldavad jalakäijate ning elanike tsoone tänavast. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada kõrghaljastuse kasvueaga ning vajadusel kombineerida erinevaid haljastusrindeid ning kasvukiirusega taimi, et vältida olukorda, kus tekib formaalne haljastus, mis (vähemalt algsel perioodil) ei toimi haljastõkkena.

Krundisestest haljasalade välja ehitamiseks tuleb linna ning arendaja vahel sõlmida kokkulepped, mis tagaksid, et rajatavate elamute ning ärihoonete ümber ei tekiks tühermaa, vaid hooned ning ümbritsev keskkond (teed, haljasalad, parkimiskohad, tänavavalgustus, piirded ning haljastus olemasolevate eramukruntide piiridele) valmiks üheaegselt.

Planeeritavate hoonete kütteks on ettenähtud kasutada kaugkütet AS Kuressaare Soojus katlamajast, seega küttest tingitud maa-ala saastekoormus ei suurene.

Hooned varustatakse veega ning kanalisatsiooniga tsentraalsetest võrkudest, sajuveed juhitakse tsentraalsesse sajuvetekanalisatsioonisüsteemi.

Jäätmete kogumine korraldatakse iga krundi kaupa eraldi vastavalt Kuressaare Linna Jäätmehoolduseeskirjale, kus iga krundi valdaja on kohustatud koguma krundil tekkivad jäätmed ning sõlmima nende äraveoks lepingu vastavat tegevusluba omava ettevõtjaga. Ehitus- ja lammutusjäätmed kogutakse ning käideldakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Ohtlike jäätmete tekkimist planeeritaval alal pole ette näha.

2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine.

Kuressaare linnas ning eriti käsitletavas piirkonnas on üldiselt suhteliselt madal kuritegevuse tase. Seetõttu ei ole planeeringus kavandatud erilisi meetmeid kuritegevuse takistamiseks ning ennetamiseks. Kavandatud hoonestus on avatud planeeringuga ning ei tekita suletud ebatavalisi tsoone, kõnniteedel ning pargialadel

on tagatud piisav nähtavus, samuti on ettenähtud teede ning platside valgustamine pimedal ajal. Soovitav on kasutada vandaalikindlaid valgusteid ning (pargi-)inventari.

3. TEHNOVÕRGUD.

Kinnistud varustatakse vee, kanalisatsiooni, elektri, side ja kaugküttega. Liitumispunktid asuvad väljaspool planeeritavaid krunte. Tänavatele rajatakse tänavavalgustus ja sajuvetekanaliseatsioon.

3.1. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti Energia (OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkond) poolt välja antud "Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 61628" 20.04.2005.a.

Vastavalt tingimustele on toitealajamaks planeeritud Sikassaare alajaam, (Pihlta tee jaotusalajaam, mille trafovõimsust tuleb vajadusel suurendada liitumismenetluse käigus). Vastavalt tehnilistele tingimustele on lubatud peakaitse piirkonna elektrivarustusele summarselt kuni 1000A.

Hoonete toide lahendatakse 5 uue 0,4kV fiidriga, grupeerides kõik hoonete grupid omaette kaablitele.

Eraldi grupi moodustab piirkonna tänavavalgustus.

Liitumiskilbid on ette nähtud rajada tänava maa-alale maapealsetesse kappidesse, üldjuhul krundi piirile. Kui ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et krundi piirile rajatav liitumiskapp sinna ei sobi, leitakse kapi uus asukoht eraldi kokkuleppel krundi omaniku ja OÜ Jaotusvõrgu vahel.

Sidetrassid rajatakse Pihlta teelt, olemasolevatest sidekaevudest. Parketi tänava sidetrass saab alguse Parketi tn ja Pihlta tee ristmikupiirkonnas asuvast kaevust ning jaguneb Parketi tänava äärsete hoonete vahel. Raudtee tänava sidetrass algab Raudtee tn ja Pihlta tee ristumiskiirkonnas asuvast kaevust ning jaguneb Raudtee tänava äärse hoonestuse vahel.

3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Kuressaare Veevõrk poolt välja antud tehnilised tingimused nr.670 01.04.2005 a.

3.2.1. Veevarustus.

Majandus-joogiveega varustamine on vastavalt tehnilistele tingimustele kavandatud rajada piki Pihlta teed kulgevast Ø200 veetorst, millele rajatakse kaks veeühendust: 1) Kaare tn. ristmiku tsoonist algav torustik, mis varustab veega Raudtee tn. Pikenduse ümber asuvaid hooneid;

2) Praeguse Pihlta 43 sissepääsuvärava tsoonist lähtuv torustik, mis kulgeb piki Parketi tänavat

Ehitatav veetorstik liidetakse K-6 kinnistul omavahel ning nii tekib veetorstiku ringmagistraal. Ringmagistraalile, Raudtee tn lähedusse rajatakse tuletõrjvee hüdrant.

Iga veega varustatava kinnistu ette tänavale paigaldatakse liitumiskraan, mis jääb kinnistu ühisveevärgiga liitumispunktiks.

Torustike läbimõõdud ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis.

Uutele veetrassidele ei ole servituute seatud kuna torustikud paiknevad avalikel tänavatel.

3.2.2. Kanalisatsioon.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on piirkonnas võimaldatud iseoolne kanalisatsioon piki Pihlta teed kulgevasse kanalisatsioonikollektorisse, mis asub ~3,5 m sügavuses.

Liitumine toimub Kaare tn ristmikul ja Pihlta 28 krundi vastas paiknevatesse kanalisatsiooni kaevudesse.

Iga kinnistu ees paiknevad kanalisatsiooni kontrollkaevud, mis on ühtlasi liitumispunktideks tsentraalse ühiskanalisatsiooniga.

Torustike läbimõõdud ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis.

Uutele kanalisatsioonitrassidele ei ole servituute seatud kuna torustikud paiknevad avalikel tänavatel.

3.2.3. Sajuveekanaliseatsioon

Pihlta tee ja Kaare tn ristumispiirkonnas paikneb olemasolev sajuvetekanaliseatsiooni kollektor. Raudtee, Parketi ja Pihlta tänavatele planeeritud restkaevude abil kogutakse kokku kõvakattega pindadelt sajuveed ning juhitakse need isevoolse sajuvetekanaliseatsiooni torustiku abil Pihlta tee 24 kinnistu juures paikneva olemasoleva kollektorikaevuni.

Kinnistut K-8 läbiva torustikule seatakse isiklik servituut 1 m trassi teljest mõlemale poole AS Kuressaare Veevõrk kasuks.

Iga krundi juurde on planeeritud liitumisvõimalus sajuvetekanaliseatsiooniga, kinnistustisest sajuvete kogumise lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3. Soojavarustus

Soojavarustuse planeeritaval ala tagab AS Kuressaare Soojus vastavalt tehnilistele tingimustele nr 9/2005. Soojuskandjaks on vesi.

Planeeritavasse alasse siseneb ida-lääne suunaline kaugkütetrass Piiri 36 kinnistult, mis varustab küttega olemasolevat tootmishoonet. Trassile on ette nähtud teha uus liitumine planeeritava ala kütetrassiga, planeeritava hoonestuse (K-1) alla jääv torustik likvideeritakse. Torustike läbimõõdud, paigaldussügavus ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kinnistuid K-1, K-5 ja K-8 läbiva torustikule seatakse isiklikud servituudid 1 m trassi teljest mõlemale poole AS Kuressaare Soojus kasuks.

4. KRUNDIJAOTUS.

Olemasolev kinnistu Pihlta tee 43 on jagatud 11 kinnistuks, sealhulgas käsitletakse ka kaheteistkümnendat kinnistut – olemasolevat jätkuvalt riigiomandis olevat maad (aadressi ettepanek: Raudtee 16b).

PLANEERINGUEELNE MAAÜKSUS			PLANEERINGUJÄRGNE MAAÜKSUS			
Aadress	Pindala	Sihtotstarbed	Aadress	Pindala	Sihtotstarbed	Märkused
	m ²			m ²		

Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 1	1 028	elamumaa	Kinnistu K-12 moodustatakse jätkuvalt riigiomandis olevast sihtotstarbeta maast
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 2	1 124	elamumaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 3	994	elamumaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 4	1 305	transpordimaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 5	906	sotsiaalmaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 6	3 217	elamumaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 7	961	elamumaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 8	6 177	ärimaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 9	2 494	transpordimaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 10	2 296	ärimaa/elamumaa	
Pihlta tee 43	23 640	Tootmismaa	K - 11	3 139	elamumaa	
aadressita	930	sihtotstarbeta	K - 12	930	sotsiaalmaa	
				24571		

Märkused:

- 1) Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.
- 2) Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

5. SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadus on graafiliselt kujutatud Maakasutuse joonisel ja Tehnovõrkude koondplaanil.

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus(teeniva kinnisasi kohustus)	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	K - 1	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti	89 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
reaalservituut	K - 1	Kinnistu K-2	Läbipääs ja parkimine	Ca 192 m ²
reaalservituut	K - 2	Kinnistu K-1	Läbipääs ja parkimine	ca 150 m ²
reaalservituut	K - 2	Kinnistu K-3	Läbipääs ja parkimine	ca 171 m ²

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus(teeniva kinnisasja kohustus)	Ruumiline ulatus
reaalservituut	K - 3	Kinnistu K-2	Läbipääs ja parkimine	ca 171 m ²
Isiklik kasutusõigus	K - 5	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti	48 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
Isiklik kasutusõigus	K - 5	Kuressaare linn	Avalik kasutus	906 m ²
Isiklik kasutusõigus	K - 6	AS Kuressaare Veevärk	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti	133 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
Isiklik kasutusõigus	K - 8	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama kaabli hooldust ja remonti	46 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
reaalservituut	K - 8	Kinnistu K-7	Läbipääs ja parkimine	ca 157 m ²
Isiklik kasutusõigus	K - 8	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti	125 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
Isiklik kasutusõigus	K - 10	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama kõrgepingekaabli hooldust ja remonti	150 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
Isiklik kasutusõigus	K - 10	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama madalpingekaabli hooldust ja remonti	45 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole
Isiklik kasutusõigus	K - 11	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama kaabli hooldust ja remonti	204 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 1

Address: Parketi 2 (planeeringu joonistel tähis K-1)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 1 028m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (detailplaneering: EK / kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 1028 m²

- maksimaalne ehitusalune pind: 277 m²

- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 27%
- maksimaalne lubatud brutopind (maaapealne/-alune): 693/277 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2 täiskorrust + 60% ulatuses ehitusalusest pinnast tagasiastetega katusekorrus / -1 (maaalune korrus)
- ehitiste lubatud kõrgus: 11m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-20°
- harjajoon: paralleelne Parketi tänavaga

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada kuni osaliselt kolmekorruselise (2 täiskorrust + osaline kolmas korrus) korterelamu kõrgusega kuni 11m. Lisaks on lubatud hoonetele maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna kruntidele K-2 ja K-3 planeeritavate elamutega, soovitavalt samaaegselt.

Elamu põhimaht paigutada lõunast Pihlta tee äärsele ehitusjoonele ning läänest teiste Parketi tänava idakülje hoonetega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-20° pult- või lamekatuseid. Katusekorruse osas kasutada tagasiasteid põhimahust ning võib arhitektuurse põhjendatuse korral kasutada ka järsemaid katusekaldeid nii, et visuaalselt jääks domineerima 2-korruselise madalakaldelise katusega täiskorruste maht. Katusekorruse osas peab suurem tagasiaste jääma eramutega naaberkiinnistute poole.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on ilma piirdeaia, Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, põõsad). Eramutega naaberkiinnistute poolne piirdeaed renoveeritakse või ehitatakse uus kooskõlastatult naaberkiinnistute omanikega. Olemasolevad naaberkiinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 8 parkimiskohta, kuid servituudi alusel on lubatud kasutada krundi K-2 parkimiskohti (lisaks 8-le kohale 2...3 kohta krundil K-2) täpsem parkimiskohtade jaotus lahendatakse kasutuskorraga.

Normatiivne linna ääreala parkimiskohtade arv: korterite arv (10) × 0,9 pk/krt kohta = 9 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-3, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	89 m ² , 1m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	~143m ² , parkla ulatus	Krundi K-2 omanik	Parkimine ja läbipääs krundi K-2 kasuks

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 2

Aadress: Parketi 4 (planeeringu joonistel tähis K-2)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 1 124m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (detailplaneering: EK / kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 1124 m²
- maksimaalne ehitusalune pind: 277 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 25%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 693/277 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2 täiskorrust + 60% ulatuses ehitusalusest pinnast tagasiastetega katusekorrus / -1 (maaalune korrus)
- ehitiste lubatud kõrgus: 11m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-20°
- harjajoon: paralleelne Parketi tänavaga

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada kuni osaliselt kolmekorruselise (2 täiskorrust + osaline kolmas korrus) korterelamu kõrgusega kuni 11m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna kruntidele K-1 ja K-3 planeeritavate elamutega, soovitavalt samaaegselt.

Elamu põhimaht paigutada läänest teiste Parketi tänava idakülje hoonetega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-20° pult- või lamekatuseid. Katusekorruse osas kasutada tagasiasteid põhimahust ning võib arhitektuurse põhjendatuse korral kasutada ka järsemaid katusekaldeid nii, et visuaalselt jääks domineerima 2-korruselise madalakaldelise katusega täiskorruste maht. Katusekorruse osas peab suurem tagasiaste jääma eramutega naaberkiinnistute poole.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid. Aknad on soovitavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on ilma piirdeaiata, Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, põõsad). Eramutega naaberkiinnistute poolne piirdeaed renoveeritakse või ehitatakse

uus kooskõlastatult naaberkinnistute omanikega. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 16 parkimiskohta, kuid servituudi alusel on ka naaberkinnistutel K-1 ja K-3 lubatud kasutada krundi K-2 parkimiskohti (mõlemale krundile 2...3 kohta) täpsem parkimiskohtade jaotus lahendatakse kasutuskorraga.

Normatiivne linna ääreala parkimiskohtade arv: korterite arv (10) × 0,9 pk/krt kohta = 9 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-3, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	~199m ² + ~171m ² , parklate ulatused	Kruntide K-1 ja K-3 omanikud	Parkimine ja läbipääs kruntide K-1 ja K-3 kasuks

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 3

Adress: Parketi 6 (planeeringu joonistel tähis K-3)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 994m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (detailplaneering: EK / kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 994 m²
- maksimaalne ehitusalune pind: 277 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 28%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 693/277 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2 täiskorrust + 60% ulatuses ehitusalusest pinnast tagasiastetega katusekorrus / -1 (maaalune korrus)
- ehitiste lubatud kõrgus: 11m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-20°
- harjajoon: paralleelne Parketi tänavaga

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada kuni osaliselt kolmekorruselise (2 täiskorrust + osaline kolmas korrus) korterelamu kõrgusega kuni 11m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna kruntidele K-1 ja K-2 planeeritavate elamutega, soovitavalt samaaegselt.

Elamu põhimaht paigutada teiste Parketi tänava idakülje hoonetega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-20° pult- või lamekatuseid. Katusekorruse osas kasutada tagasiasteid põhimahust ning võib arhitektuurse põhjendatuse korral kasutada ka järsemaid katusekaldeid nii, et visuaalselt jääks domineerima 2-korruselise madalakaldelise katusega täiskorruste maht. Katusekorruse osas peab suurem tagasiaste jääma eramutega naaberkiinnistute poole.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on ilma piirdeaiata, Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, põõsad). Eramutega naaberkiinnistute poolne piirdeaed renoveeritakse või ehitatakse uus kooskõlastatult naaberkiinnistute omanikega. Olemasolevad naaberkiinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 8 parkimiskohta, kuid servituudi alusel on lubatud kasutada krundi K-2 parkimiskohti (lisaks 8-le kohale 2...3 kohta krundil K-2) täpsem parkimiskohtade jaotus lahendatakse kasutuskorraga.

Normatiivne linna ääreala parkimiskohtade arv: korterite arv (10) × 0,9 pk/krt kohta = 9 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-3, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	~171m ² parkla ulatus	Krundi K-2 omanik	Parkimine ja läbipääs krundi K-2 kasuks

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 4

Aadress: Parketi tänav (planeeringu joonistel tähis K-4)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ. Planeeritav omanik: Kuressaare linn.

Krundi pindala: 1 305m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve:transpordimaa(detailplaneering: LT / kataster: L)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimispõhimõtted:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule rajatakse avaliku kasutusega tänav, mis koosneb kahesuunalisest sõiduteest (3+3m) ja jalakäijate teedest (2+1,7m).

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 5

Adress: Pihtla tee 43A (planeeringu joonistel tähis K-5)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ. Planeeritav omanik: Kuressaare linn

Krundi pindala: 906m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: sotsiaalmaa (detailplaneering: HP / kataster: Ü)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimispõhimõtted:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule rajatakse avaliku kasutusega jalakäijate teed ning avaliku kasutusega haljasala. Kinnistul rekonstrueeritakse olemasolev endine tuletõrje veevõtukoht, paigaldatakse pingid ja vajadusel muu pargiinventar ning valgustus.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	Kogu krunt 906m ²	Kuressaare linn	Avalik kasutus

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 6

Adress: Raudtee 12 (planeeringu joonistel tähis K-6)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 3 217m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (detailplaneering: EK / kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 3 217 m²

- maksimaalne ehitusalune pind: 800 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 2
- krundi lubatud täisehituse protsent: 25%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 2300/800 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 3 täiskorrust / -1 (maaalune korrus)
- ehitiste lubatud kõrgus: 12m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-10°
- harjajoon: paralleelne Parketi või Raudtee tänavaga

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada kaks kuni kolmekorruselist korterelamut kõrgusega kuni 12m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamute mahud võivad olla teineteisega seotud (galerii, trepikoda vms visuaalsed elemendid), kuid mitte moodustama ühtset hoonemahtu, hoonete vahelt peab olema tagatud läbipääs.

Elamute põhimahud paigutada põhjapoolsele planeeringuga seatud ehitusjoonele, rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ning madalakaldelisi pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on üldiselt ilma piirdeaiata, krundi põhjapiirile võib rajada transparentse piirde kuni 1,5m kõrgusega. Krundile võib istutada puid (vt ruumilahenduse joonis), samuti rajada madalhaljastust (hekid, põõsad). Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 28 parkimiskohta, täpsem parkimiskohtade jaotus korteritele lahendatakse kasutuskorraga. Normatiivne parkimiskohtade arv: korterite arv ~28 × 0,9 pk/korter = 26 kohta.

Hoonete min. tulepüsimusklassiks on TP-3, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	133m ² 1m veetrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Veevärk	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 7

Adress: Pihlta tee 43 (planeeringu joonistel tähis K-7)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 961 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (detailplaneering: EK / kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 961 m²
- maksimaalne ehitusalune pind: 510 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 53%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne): 1530 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 3 täiskorrust
- ehitiste lubatud kõrgus: 15m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-20°
- harjajoon: risti Parketi tänavaga

Projekteerimispõhimõtted:

Tootmishoone välimust võib ümberehitamise käigus muuta, kuid hoone mahtu oluliselt suurendada ei ole lubatud. Hoonemahu vähendamine on lubatud, kui sellega ei rikuta mahulist tasakaalu planeeritava ärihoonega K-8 krundil. Hoone rekonstrueerimisel on soovitatav alles jätta endisele tootmishoone viitavad iseloomulikud vormielemendid (nt akende jaotus, katuse kuju). Hoone ümberehituse projekteerimisel tuleb see siduda planeeritava hoonestusega K-8 krundil, esitades terviklahenduse mõlemale naaberkinnistule koos. Hoonetele võib rajada transparentseid väljaulatuvaid rõdusid.

Hoonestuslaad on soovitatavalt kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ning madalakaldelist viil või lamekatust.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid, vähesel määral on lubatud plekk-katte kasutamine kui see on arhitektuurselt põhjendatud hoone sidumiseks naaberkinnistu K-8 ärihoonega.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on ilma piirdeaiata ja kõrghaljastuseta.

Krundil on 11 parkimiskohta, täpsem parkimiskohtade jaotus korteritele lahendatakse kasutuskorraga, vajadusel võib kasutada servituudi alusel krundi K-8 parkimiskohti.

Normatiivne parkimiskohtade arv: korterite arv ~19 / 0,9 pk/korter = 17 kohta).

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-2, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Servituudid puuduvad.

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 8

Adress: Pihtla tee 41 (planeeringu joonistel tähis K-8)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 6 177 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: ärimaa (detailplaneering: BT / kataster: Ä)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: poolavalik maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 6 177 m²
- maksimaalne ehitusalune pind: 3 000 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 49%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 5500 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2 täiskorrust
- ehitiste lubatud kõrgus: 12m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-10°
- harjajoon: risti Parketi tänavaga

Projekteerimispehõhimõtted:

Hoone pehõhimaht paigutada Pihtla tänava äärsele ehitusjoonele, sissepääsude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Esimese korruse ulatuses peab hoone fassaad olema domineerivalt transparentne. Hoone nurgalahendusele anda aktsent mis oleks vaadeldav nii Pihtla teelt kui ka Raudtee tänava poolt tulejatele.

Kasutatav hoonestuslaad on kaasaegse arhitektuurikäsitlusega ning tuleb kasutada puhtaid geomeetrilisi vorme, hoonel kasutada lame- või pulkatust kaldega 0°-10°. Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima klaaspinnad võib kasutada lasuurse kattega viimistletud betooni, värvitud krohvi, vähemal määral plekkkatteid. Plastikkatteid mitte kasutada. Välisseinte viimistluses võib kasutada mittedomineerivalt puitu.

Aknad on soovitatavalt esimese korruse ulatuses jaotuseta klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi. Teistel korrustel võib kasutada ½ jaotusega aknapindu, võib kasutada toonklaasi.

Krundil on maapealne parkla 116 parkimiskohaga.

Normatiivne parkimiskohtade arv: suletud brutopind 5400m² × 1/50 (pk/bruto) = 108 kohta).

Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, V kasutusviis.

Krunt on ilma piirdeaiata.

Krundi teekatete ja haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Pihtla tee poolne kõrghaljastus tuleb säilitada ning kaitsta tüvekaitsetega.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	125 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	ca 157 m ²	Kinnistu K-7 omanik	Läbipääs ja parkimine
Asjaõigusseadus §225,226,228	46 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama madalpingekaabli hooldust ja remonti

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 9

Adress: Raudtee tänav (planeeringu joonistel tähis K-9)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ, Planeeritud omanik: Kuressaare linn

Krundi pindala: 2 494m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: transpordimaa (detailplaneering: LT / kataster: L)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimispeamõtted:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule rajatakse avaliku kasutusega tänav (laius üldiselt 18,0m, kitseneb olemasoleva Raudtee tänavaga liitumise juures), mis koosneb sõiduteest (3,5+3,5m), jalakäijate ja kergliikluse teedest ning teeäärsetest haljasribadest.

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 10

Adress: Raudtee tn 11 / Pihtla 39 (planeeringu joonistel tähis K-10)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 2 296m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: ärimaa (detailplaneering: BT / kataster: Ä) 50% / elamumaa (detailplaneering: EK / kataster E) 50%

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: poolavalik maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 2296 m²
- maksimaalne ehitusalune pind: 800 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 34%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 2400 / 800 m²

- ehitiste lubatud korruselisus: 3 täiskorrust / -1 (maa-alune korrus)
- ehitiste lubatud kõrgus: 12m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-20°
- harjajoon: paralleelne Raudtee tänava ja Pihlta teega

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada kuni kolmekorruselise äri- ja eluhoone kõrgusega kuni 12m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine.

Hoone põhimaht paigutada Raudtee ja Pihlta tänavate äärsetele ehitusjoontele, sissepääsude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Rajatav hoonestus peaks sobima krundile K-8 planeeritava ärihoonega ning soovitatavalt jätkama sama hoonestuslaadi, soovitatav on need hooned projekteerida samaaegselt.

Kolmanda korruse osas on soovitatav kasutada tagasiasteid või muul moel seda liigendada.

Kasutatav hoonestuslaad on kaasaegse arhitektuurikäsitleusega ning kasutab puhtaid geomeetrilisi vorme, hoonel kasutada lame- või pultkatust kaldega 0°-10°. Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima klaaspinnad võib kasutada lasuurselt viimistletud betooni, krohvi, vähemal määral plekkkatteid. Plastikkatteid mitte kasutada. Välisseinte viimistluses võib kasutada puitu.

Aknad on soovitatavalt esimese korruse ulatuses jaotuseta klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi. Teistel korrustel võib kasutada 1/2 jaotusega aknapindu.

Krundi parkimisalast väljasõidul tuleb tagada nähtavus Raudtee tänavale (nt ehitise esimese korruse osas kasutada klaaspindu või tagasiastet).

Krundil on 26 parkimiskohta. Normatiivne parkimiskohtade arvutus: korterite arv $\sim 12 \times 0,9 + [2400\text{m}^2] / 2 \times 1/80$ (pk/bruto) = 26 kohta).

Hoone tulepüsimisklassiks on TP-2, V kasutusviis.

Krunt on Raudtee tänava ja Pihlta tee poolt ilma piirdeaiata. Pihlta 37 ja Talve 90 kinnitute osas rajatakse piire kooskõlastatult piirinaabritega, Talve 90 osas rajatakse ~2m kõrgune läbipaistmatu piire. Krundi K-11 piirile võib rajada transparentse piirde, kõrgusega kuni 1,5m

Krundile istutatakse keskmise kasvuga puid (vt ruumilahenduse joonis), lisaks võib rajada hekke ning istutada põõsaid. Krundi täpsem haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Hoonestamise puhul on parema arhitektuurse lahenduse saamiseks soovitus korraldada arhitektuuri-võistlus.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	150 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama kõrgepingekaabli hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	45 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama madalpingekaabli hooldust ja remonti

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 11

Adress: Raudtee 13 (planeeringu joonistel tähis K-11)

Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

Krundi pindala: 3 139m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (detailplaneering: EK / kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus:

- pindala: 3139 m²
- maksimaalne ehitusalune pind: 710 m²
- lubatud ehitiste arv krundil: 2
- krundi lubatud täisehituse protsent: 23%
- maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 1420 / 710 m²
- ehitiste lubatud korruselisus: 2 täiskorrust / -1 (maa-alune korrus)
- ehitiste lubatud kõrgus: 9m olemasolevast maapinnast
- katuse kalle: 0-30°
- harjajoon: risti Raudtee tänavaga

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada kaks kuni kahekorrulist korterelamut kõrgusega kuni 9 m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine.

Hoonete põhimaht paigutada planeeringuga seatud Raudtee tänava äärsele ehitusjoonele, põhjapoolse hoone maht paigutada Raudtee tänavaga risti olevale ehitusjoonele, sissepääsude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Rajatav hoonestus peaks jätkama samasse kvartalisse kuuluvate Raudtee ja Parketi tänava äärsete korterelamute hoonestuslaadi.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ning madalakaldelist viil- või pultkatuseid 10°-30°, viilujoon risti Raudtee tänavaga. Võib kasutada ka lamekatust.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid. Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krundi võib osaliselt ümbritseda transparentse piirdega, mille kõrgus on kuni 1,5m maapinnast. Tänavaaäärse piirdena kasutada hekkpiiret. Kruntidevahelise piirdena K-10 piiril võib kasutada keevisvõrku, kõrgusega kuni 1,5m.

Kruntide Talve 90, 92, 94 piirile rajatakse läbipaistmatu piire kõrgusega 2m.

Krundile istutatakse puid (vt ruumilahenduse joonis), samuti rajatakse madalhaljastust (hekid, põõsad). Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsahaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti.

Krundil on 24 parkimiskohta.

Normatiivne parkimiskohtade arvutus: korterite arv $\sim 18 \times 0,9 = 16$ kohta).

Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	204 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama kõrgepingekaabli hooldust ja remonti

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID: K – 12

Aadress: Raudtee 16b (planeeringu joonistel tähis K-12)

Omanik: Eesti Vabariik

Krundi pindala: 930m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: sotsiaalmaa (detailplaneering: PS / kataster: Ü)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimispõhimõtted:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule võib rajada avaliku kasutusega spordirajatisi ning avaliku kasutusega haljasala, on lubatud rajada kergeid varikatuseid ja paigaldada pargi- vms inventari.