

Tellija: ELECTRUM TRADING AS
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist.....
Vastutav arhitekt: Terje Truumaa.....
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : lehti 6
jooniseid 4

tel. 045 33 723
GSM 050 84 489
faks 045 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096

KURESSAARES, TALLINNA 58 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala:	Kuressaare, Tallinna tn. 58
Detailplaneeringu algataja:	ELECTRUM TRADING AS (algatamise alus Electrum Trading AS-I taotlus 02.09.2003)
Planeeritava ala suurus:	6150 m²

Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.698 03.10.2003 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteülesandega
- Planeeritava ala skeem
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Rakendusgeodeesia ja ehitusgeoloogia inseneribüroo 1999)
- Kuressaare linna üldplaneering 2010

Olemasolev olukord

Planeeritav territoorium paikneb Kuressaare linna kirdeosas, Tallinna tänava kui ühe peamise linna sissesõidutee ääres. Planeeritav kinnistu kuulub Kuressaare linnale ja hetkel kasutatakse osa krundist parkimisalana, ülejäänud territoorium on kasutamata ning seal on haljasala.

Maa-ala piirneb loodest Tallinna tänavaga edelast Piiri tänavaga.

Kogu krunt on hoonestamata.

Trassid paiknevad põhiliselt Tallinna tänava ja planeeritava krundi vahelisel alal. Planeeritava kinnistu kirde piiri ääres paikneb kanalisatsioonitrass ning lääne poolses osas madalpingekaabel.

Üsna krundi keskel asub sidepost, mis ei ole kasutusel.

Kõrghaljastus paikneb kinnistu Piiri tänava poolsel küljel ning Piiri 3 krundiga ühise piiri ääres.

Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk Tallinna 58 kinnistule hoonestustingimusteseadmine, juurdepääsu ja haljastuse planeerimine ning tehnovõrkudega liitumise võimaluse lahendamine.

Planeeringu lahendus

Planeeritaval alal on Kuressaare linnale kuuluv kinnistu. Olemasoleva kinnistu piirid ei muutu ning sihtotstarbeks jääb vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule ärimaa.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

TALLINNA 58	kinnistu nr. 10866
Maa omanik:	KURESSAARE LINN
Krundi pindala:	2626 m ²
Krundi ehitusõigus	
Hoone sihtotstarve:	Kaubandus- ja teenindushoone maa 70%, kontori- ja büroohoone maa 30%
Maakasutuse sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	1
Krundi täisehituse protsent:	35 %
Ehitiste korruselisus	1-3 korrust

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt paikneb Kuressaare linna kirdeosas, Tallinna tänava kui ühe peamise linna sissesõidutee ääres. Kinnistu kuulub Kuressaare linnale ja hetkel kasutatakse osa territooriumist parkimisalana, ülejäänud osa on kasutamata ning seal on haljasala.

Kogu krunt on hoonestamata.

Kõrghaljastus paikneb kinnistu Piiri tänava poolsel küljel ning Piiri 3 krundiga ühise piiri ääres.

Piirdeks Piiri tn. 3 krundiga on metallaed, ülejäänud osas piirded puuduvad.

Hoonestuse kirjeldus

Tallinna tänav linna sissesõiduteena mõjub hajusalt tänu hoonestamata aladele, mis tekitavad n.ö. tühikuid tänavafrondis. Selleks on planeeritud Tallinna tänava äärne ehitusjoon samale joonele Tallinna 62 krundil asuva hoone ehitusjoonega ja Piiri tänava äärde on planeeritud soovituslik ehitusjoon samale joonele Piiri tn. 3 krundil asuva elamu ehitusjoonega.

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

Arhitektuursed nõuded:

Ehitiste korruselisus 1-2 korrust, osaliselt võiks olla 3 korrust

Katusekalle
Viimistlusmaterjalid.

Piiri tänava äärne hoonestusfront võiks olla 1-2 korrust, Tallinna 62 krundi pool võiks osaliselt olla kuni 3 korrust.
lame
Soovituslikult kasutada traditsioonilisi materjale, (seinad – kivi, katus –plekk)

Piirded

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga. Olemasoleva piirde Piiri tn. 3 krundiga võiks asendada uue sobilikuma aiaga.

Piirdeid ei tohi rajada Tallinna tänava äärsele krundi piirile, kuna Tallinna tänava äärne parkla on üldkasutatav ning krundi sellele alale, kus kehtib avalikult teelt juurdepääsu kitsendus. Tallinna 62 krundiga ühisele piirile võib piirde rajada osaliselt, nii et säiliks juurdepääs Tallinna 62 elamu ette.

Haljastus

Likvideerimisele läheb 4 puud. Olenevalt hoone projektlahendusest tuleb vajadusel langetada veel mõned puud. Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule tuleb iga langetatud puu asemele istutada kaks uut puud.

Krundi haljastus lahendada koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Juurdepääs hakkab toimuma nii Tallinna tänavalt, kui ka Piiri tänavalt.

Kuna krundile on planeeritud osaliselt kaubandus- ja teenindushoone, on Tallinna tänava äärsesse tsooni kavandatud üldkasutatav parkla, ca 20 sõiduautole. Büroo ruumide tarbeks on planeeritud parkla ca 11 sõiduautole hoone ja krundi kirdepiiri vahelisele alale.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

Elekter Hoone toide saadakse Raudtee tänava Tallinna tänava ristmikul paiknevast kõrgepingekaablist. Uus alajaam on planeeritud Tallinna 58 krundile, Piiri tänava äärde. Planeeritava hoone toide tuua eraldi 0,4 kV kaabelliini(de)ga uuest planeeritud alajaamast. Liitumiskapp on planeeritud alajaama kõrvale.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping Eesti Energiaga ja tasuda liitumistasu.

Side ühendus on võimalik Tallinna tänava sidekaevust sidekanali kaudu.

Veevarustuse ühendus on võimalik nii Tallinna kui ka Piiri tänava veemagistraalitorustiku kaudu.

Kanalisatsiooni ühendus on võimalik Tallinna tänava kanalisatsioonikollektorisse.

Sademeveed Hetkel puudub planeeritaval alal lahkvoolne sademevete kanalisatsioon. Linna ühiskanalisatsioonivõrguga koormamine territooriumilt sademevete ärajuhtimisega ei ole otstarbekas. Käesolevaga on planeeritud sademevesi juhtida Tallinna 63b krundi piiri ääres paiknevasse sademevetekanaliseerimisele. Projekteerimise käigus täpsustada krundilt ärajuhitud vihmavete kogused.

Vee, kanalisatsiooni ja sademevete tehnilise projekti juurde taotlema AS Kuressaare Veevärgilt konkreetset tehnilist tingimust.

Kaugküte

Planeeritava alani on võimalik tuua kaugkütte ühendus üle Tallinna 62 kinnistu või Tallinna tänava äärt mööda. Täpne soojustrassi kulgemise ja liitumise asukoht määratakse tööprojekti käigus kooskõlastatult maa omanikega, kelle kinnistuid soojatranss peaks läbima.

Liitumisleping sõlmitakse enne projekteerimise alustamist.

Liitumistingimused kuuluvad väljastamisele hoone tehnilise eelprojekti staadiumis omaniku taotlusel.

Soojussõlme ruum planeerida Tallinna 62 hoone poolsesse külge.

Võimalikud variandid Tallinna 58 krundile planeeritava hoone kaugküttevõrguga ühendamiseks:

1. Perspektiivne soojustorustik algab Tallinna 62 soojussõlmest ja kulgeb Tallinna 62 maja tagant planeeritava hoone soojussõlme ruumi.
2. Soojatorustik tuleb hoonesse Tallinna 62 hoone tagant paiknevast soojustorustiku kaudu ja kulgeb maja tagant kuni planeeritava hoone soojussõlmeni.
3. Soojatorustik tuuakse mööda Tallinna tänava äärset ala.

Kaks esimest varianti on majanduslik-tehniliselt otstarbekamad, kuid eeldavad AS Kuressaare Soojuse (võrguvaldaja) ja maaomanike vahelist kokkulepet. Kui kokkulepet ei saavutata on võimalik alternatiivina kasutada kolmandat varianti.

Vajadusel võib projekteerida hoonesse elektrikütet.

Tuleohutusnõuded

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tallinna tänaval.

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega. Hoone tulepüsivusklass TP1.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehtis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Tallinna 60, 60a, 62 kinnistute juurdepääs avalikult teelt**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”

§ 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Kuressaare linna ehitusmäärus 19.06.2003 nr. 18

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

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

Koostas: P. Hein

