

316-04 T

www.entec.ee

ENTEC

KURESSAARE LINN
LOOTSI TN 23, 25 JA 27
KINNISTUTE
DETAILPLANEERING

2012

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

27.05.2012
"....." nr. 40

SISUKORD

A SELETUSKIRI

- 1 LÄHTEALUSED
- 2 PLANEERINGULAHENDUS
- 3 PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS
- 4 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
- 5 PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:1000
2. Tugijoonis M 1:1000
3. Planeeringu joonis I etapp M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis II etapp M 1:1000
5. Hoonestuse ja haljastuse illustreeriv joonis M 1:1000
6. Tehnovõrkude koondplaan M 1:750
7. Detailplaneeringu arendusetappide skeem M 1:2000
8. Tehnovõrkude liitumispunktid – side M 1:1000
9. Tehnovõrkude liitumispunktid – kanalisatsioon ja soojatorustik M 1:1000
10. Ristprofiilid

C LISAD

1. SELETUSKIRI

2.1 Lähtealused

Planeeringu nimetus:	Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneering
Algataja:	Kuressaare Linnavalitsus
Kinnistu omanik:	Tõnis Mäerand, Kuressaare linn
Planeeringuala suurus:	ca 7.1 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringu eesmärk on kaalutleda uue elamu- äri- ja puhkeotstarbelise maa-ala kavandamist, luua selle ruumiline struktuur, planeerida ala maastik, teed, avalik ruum ja infrastruktuur ning seada põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

2.2 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi üldplaneering).

Loetletud detailplaneeringud ja projektid ei mõjuta koostatavat detailplaneeringut

- Lootsi 25 detailplaneering, 2004 (ei kavanda hoonestust ning seab edasise planeerimise üldpõhimõtted);
- Lootsi 20 ja 22 detailplaneering. (OÜ Klotoid, töö nr 0902-01,2002)
- Kuressaare linna puhkeala jalgrattatee projekt. Lootsi 23, 25 ja 27 kinnistuid läbiv teelõik. (OÜ Klotoid, töö nr 0807-48)

2.3 Lähtematerjalid

- LV korraldus nr. 121 26.02.2008 planeeringu algatamise kohta ja täpsustatud lähteseisukohad koos lisadega.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Van Dahl Investments OÜ esindaja T. Radik'u 23. novembri 2004. a avaldus detailplaneeringu algatamiseks.

2.4 Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Põduste jõe suudmes kahe jõeharu vahel, külgnedes nii mere kui mõlema jõeharuga. Ala on enamuses osas hoonestamata ja Lootsi tn 23 kinnistul asuv kaarhall, haljastamata ja heakorrastamata, osaliselt viimasel sajandil merest kerkinud ja osaliselt pinnasega täidetud. Linnaarenguliselt on tegemist keeruka ja linna kui terviku kontekstis väga olulise ning lähiümbruse arengut määrava alaga, mille planeerimisel on vajalik tundlik ja loominguline suhtumine. Planeeritav ala on ühenduslüliks ida suunas asuva Kuressaare linna puhkeala, läänesuunas asuva Loo tammiku ja sealt jätkuva mereäärse ala kui linna lähiümbruse tähtsa puhke- ja turismipiirkonnaga ning põhja suunas kavandatava jõeäärse puhkeala ja golfiväljaku vahel. Alal on oluline tähtsus linna silueti kujundamise seisukohalt, kuna ala on hästi vaadeldav merelt, ida- ja läänepoolsetelt puhkealadelt, samuti golfialalt.

Alale on 2007.a. rajatud kergliiklustee ning -sillad üle Põduste ja Tori jõe vastavalt OÜ Klotoid poolt koostatud Kuressaare linna puhkeala jalgrattatee projektile, töö nr 0807-48.

Katastriüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Lootsi tn 23	34901:010:0265	701 m ²	tootmismaa
Lootsi tn 25	34901:010:0433	31 957 m ²	üldkasutatav maa
Lootsi tn 27	34901:010:0434	38 412 m ²	üldkasutatav maa

2.5 Olemasolevad kitsendused

- Maa-alal ei esine kaitsealasid ega kaitsealuseid üksikobjekte.
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd on planeeritaval alal vähendatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga mererannal 10 meetrini harilikust veepiirist ja 4 meetrini Põduste ja Tori jõe kallastel. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd planeeringualal kattub kallasraja ulatusega.
- Kallasraja ulatus mererannal on 10 meetrit ja jõe kaldal 4 meetrit.

II PLANEERINGULAHENDUS

2.6 Planeeringu eesmärk

Kuressaare on läbi ajaloo panustanud mereäärse piirkonna arendamisse, nii ka viimastel kümnenditel. Parandamaks tekkinud olukorda, kus puhkeala on välja arendatud vaid puhkeotstarbelisi funktsioone silmas pidades, kuid suurem osa elupindadest paikneb jätkuvalt puhkealast kaugemal on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud merega piirnevale alale senise puhkeala ulatuses mereäärse segahoonestusala juhtfunktsioon eeldades funktsioonide kavandamist, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale üksikelmute, korter- ja ridaelamute krundid ning äri- ja puhkeotstarbelised alad. Detailplaneering annab avaliku ruumi põhimõttelise lahenduse, mis pikendab täna kasutusele võetud atraktiivset rannaala Põduste jõeni.

Detailplaneeringuala kasutuselevõtt hoonestatava alana eeldab kaldakindlustuse rajamist ja maapinna täitmist absoluutkõrgusele 1,7-2,0 m vähendades miinimumini perioodiliste üleujutustega kaasneva negatiivse mõju. Kalda kindlustusrajatis planeeringualal on ette nähtud üldplaneeringuga.

2.7 Planeeringuala ruumiline visioon

Kuressaare linna mereäärse ala lõikes detailplaneeringu puhul tegemist tervikliku ja ühe viimastest ehitustingimuste poolest sobiva ehitusala kasutuselevõtu kavandamisega. Põduste jõest läänepoolsed alad on haaratud ehituskeelualasse, mõningat ehitusvõimalust pakub veel Väike-Roomassaare poolsaare keskosa linnastaadioni vahetus naabruses lahe kaldal. Ülejäänud, veel hoonestamata osa Kuressaare merepiirist on ehitustehniliselt vähesobiv. Seega on ala ruumiline kvaliteet kaalukas avalik huvi.

Vastavalt Kuressaare linnaarhitekti kontseptsioonile (lisades „Lootsi kontseptsioon“) on kaardistatud olulisemad kaugvaated kui ka vaated alalt lossile, lahele ja jahisadama väravatele. Hoonestuse kavandamisel detailplaneeringujärgsetele ehitusaladele tuleb tagada vaadete säilivus.

Planeeringuala plaanistruktuuri võib jagada privaatseteks, poolavatud ja avatud aladeks.

- Avatud aladena käsitletakse tänavaruumi, puhkeotstarbelist ala detailplaneeringuala südames ning rannapromenaadi Tori jõe kergliiklussillast kavandatud pereelamute grupini planeeringuala edelaosas. Avatud alad planeeringualal on osa linna avalikust ruumist.
- Poolavatud aladena käsitletakse ärikrunte ja rannapromenaadiga piirnevaid korterelamu krunte, kus arhitektuurse projektiga määratletakse privaatsemad alad (nt. terrassid I korrusel) ja läbipääsud.
- Privaatsete aladena käsitletakse planeeringus pereelamute ala ja ridaelamuala Põduste jõe vasakkaldal. Piirdeaedade rajamine on lubatud vaid privaatsetel aladel.

Planeeringuga antakse kruntide ehitusõigus. Hoonete olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine toimub ehitusprojekti koostamisele eelneva arhitektuurivõistlusega arendusetappide kaupa.

2.8 Planeeringu elluviimise etapid

Käesoleva planeeringu elluviimine on kavandatud kahes etapis:

I etapis korrigeeritakse mere ja jõe äärne rannajoon kaldakindlustuse rajamise läbi.

Jõe äärse kaldakindlustuse rajamiseks on vajalik:

1. Küsida Kuressaare Linnavalitsusest projekteerimistingimused.
2. Enne ehitusloa taotlemist koostada kaldakindlustuse projekt ja taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba.

Mere piiri muutmiseks läbi kaldakindlustuse rajamise on vajalik:

1. Taotleda kohalikult omavalitsuselt projekteerimistingimused.
2. Projekteerimistingimused koos kohaliku omavalitsuse nõusolekuga saadab KOV Tehnilise Järeelvalve Ametisse kooskõlastamiseks.
3. Seejärel saab koostada kruntidele Lootsi tn 25 ja Lootsi tn 27 kaldakindlustuse projekti.
4. Koos projektiga taotleda Keskkonnaametilt luba tööde teostamiseks.

Enne kaldakindlustuse ehitusprojekti koostamist võib liita Lootsi tn 23, Lootsi tn 25 ja Lootsi tn 27 üheks krundiks, seda võib teha ka peale rannajoon korrigeerimist.

II etapis moodustatakse planeeringujärgsed krundid.

2.9 Arendusetapid

Ala on detailplaneeringuga jagatud arendusetappideks (Joonis 7). Arendusetappide numeratsioon ei määra planeeringu elluviimise järjekorda. Oluline on, et üks etapp valmiks terviklikult ja et iga alustatav ehitusetapp ei häiriks juba välja ehitatud arendusetapi toimimist planeeringualal (ehitusmüra, rasketranspordi juurdepääs jms.)

Kruntide ehitusõigus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel ehitusõiguse tabelis ja planeeringu järgsete kruntide nimekirjas kruntide kaupa.

Tabelis on esitatud arendusetapi elluviimise üldpõhimõtted

Arendusetapp 1	Pootsmanni tn 1 Pootsmanni tn 3	• Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss*; • hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda; • projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.
Arendusetapp 2	Pootsmanni tn 5 Pootsmanni tn 9	• Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss*; • hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda; • projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et hoonestus kujundab olulisel määral linna siluetti vaadetes lahest.
Arendusetapp 3	Pootsmanni tn 4 Pootsmanni tn 8	• Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss*; • hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;
Arendusetapp 4	Junga 2-20	• Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss*; • Arhitektuurikonkursiga antakse alale valik eskiislahendusi, mis on aluseks edasiseks projekteerimiseks.
Arendusetapp 5	Pootsmanni tn 11 Pootsmanni tn 13	• Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss*; • hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;

*arhitektuurivõistlust ei korraldata mitte iga üksiku hoone vaid arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

Arhitektuurivõistluste korraldamise eesmärgiks on tagada linnaehituslikult väärtuslike alade ja uusehitiste kõrge kaasaegne arhitektuurne tase.

Arhitektuurivõistluse korraldamisel järgitakse järgmisi põhimõtteid:

- võistluse korraldaja kooskõlastab võistlustingimused linnavalitsusega ja tutvustab võistlustöid linnavalitsusele;
- võistluse žüriis on vähemalt üks linnavalitsuse esindaja ja žürii koosseisu enamuse moodustavad arhitektid;
- võistluse tööd pannakse välja avalikku kohta linnarahvale tutvumiseks;
- võistluse korraldamisel lähtutakse Eesti Arhitektide Liidu arhitektuurivõistluste korraldamise juhendist.

Linnavalitsus võib arhitektuurivõistlust lugeda mitte toimunuks, kui sellel pole osalenud vähemalt kolm arhitektuurbüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud ja võistlustingimustele vastavaks tunnistatud võistlustööd.

2.10 Liikluslahendus ja parkimine

Planeeringuala läbib Pootsmanni tänav. Tänav saab alguse ristumisest Lootsi tänavaga ja lõpeb perspektiivsel Lootsi tn, Sõrve tee ja Aia tn ringristmikul. Kuni ringristmiku väljaehitamiseni ristub Pootsmanni tänav Lootsi tänavaga.

Päas planeeringuala edelaossa planeeritud pereelamukruntidele on kavandatud tupiktänav Junga kaudu. Nimetatud tänavamaale on planeeritud avalikud parkimiskohad ja pääs rannapromenaadile.

Olemasolev, ala läbiv kergliiklustee rekonstrueeritakse oma senisel kohal, täiendav kergliiklusteeharu rajatakse Pootsmanni tänav Põduste jõega paralleelsele tänavalõigule.

Avalikult kasutatavad jalgteed on planeeringuga kavandatud pääsuna üle puhkeotstarbelise ala (Pootsmanni tn 7) ja Junga tänav koridoris rannapromenaadini ning rannapromenaadil pereelamute kinnistutest jalakäijate sillani Tori jõel.

Parkimine elamukruntidel on lahendatud kruntide siseselt. Krundisisesest parkimisalade lausasfalteerimine pole lubatud. Pootsmanni tn 1 krundi parkimine on kavandatud Pootsmanni tänavale.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv:

- projekteeritav eramu 2-3 kohta;
- projekteeritav ridaelamu 1,4 kohta korteri kohta;
- projekteeritav 1-2 toaline korter 0,9 parkimiskohta korteri kohta;
- projekteeritav >3-toaline korter 1,1 parkimiskohta korteri kohta;
- uus kauplus (krunt 2) 1 parkimiskoht 50 m² suletud brutopinna kohta;
- hotell (krunt 7) 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta.

Arvutuse aluseks on võetud põhimõte, et 60% kavandatavatest korteritest on 1-2 toalised ja 40% on >3-toalised. Korterite arvu on lubatud projekteerimise käigus muuta. Parkimiskohtade arvutust tuleb korterite arvu suurenemisel standardi nõuete kohaselt suurendada. Korterite arvu vähenemisel ei pea parkimiskohtade arvu automaatselt vähendama, kuna ehitiste parkimisnormatiivi rakendatakse äärelinnas vähima lubatava väärtusena, mida poolte kokkuleppele võib suurendada.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Ehitise liik	Normatiivne parkimiskohtade arv äärelinnas	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
Madruse tee	rannapromenaad	0	0
Pootsmanni tn 1	Uus 400 m ² kauplus	400/50=8	0
Pootsmanni tn 3	Projekteeritav 31-korteriga elamu (sh 18 1-2 toal krt ja 13 >3-toal krt)	(18x0,9)+(13x1,1)=16,2+14,3=30,5	31
Pootsmanni tn 5	Projekteeritav 46-korteriga elamu (sh 27 1-2 toal krt ja 19 >3-toal krt)	(27x0,9)+(19x1,1)=24,3+20,9=45,2	46
Pootsmanni tn 9	Projekteeritav 100-korteriga elamu (sh 60 1-2 toal krt ja 40 >3-toal krt)	(60x0,9)+(40x1,1)=54+44=98	98
Pootsmanni tn 4	Projekteeritav 85-korteriga elamu (sh 51 1-2 toal krt ja 34 >3-toal krt)	(51x1,1)+(34x1,1)=45,9+37,4=83,3	84
Pootsmanni tn 8	Hotell (10500 m ²)	10500/100=105	105
Pootsmanni tn 11	Projekteeritav ridaelamu (18 krt)	18x1,4=25,2	26
Pootsmanni tn 13	Projekteeritav ridaelamu (18 krt)	18x1,4=25,2	26
Junga tn 2	Projekteeritav eramu	2-3	2

Junga tn 4	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 6	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 8	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 10	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 12	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 14	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 16	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 18	Projekteeritav eramu	2-3	2
Junga tn 20	Projekteeritav eramu	2-3	2
Pootsmanni tn 7	Projekteeritav haljasala	0	0
Pootsmanni tänav	Projekteeritav tänav	0	24
Junga tänav	Projekteeritav tänav	0	14
Parkimiskohti alal kokku:		440,4-450,4	474

Planeeringus ette nähtud parkimiskohtadest 183 on kavandatud kruntidel ja 38 tee ja tänava maale kavandatud parklas.

III PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

I ETAPP

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Lootsi tn 23	701	Tootmismaa 100%	Lootsi tn 23	70383	Üldkasutatav maa 100%
Lootsi tn 25	31 957	Üldkasutatav maa 100%			
Lootsi tn 27	38 412	Üldkasutatav maa 100%			

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

II ETAPP

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Lootsi tn 23	70383	Üldkasutatav maa 100%	Pootsmani tn 1	1275	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (kataster Ärimaa) 100%
			Pootsmani tn 3	4076	Korterelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Pootsmani tn 4	4827	Korterelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Pootsmani tn 5	4925	Korterelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Pootsmani tn 7	2634	Haljasala maa (kataster üldkasutatav maa) 100%
			Pootsmani tn 8	6575	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (kataster Ärimaa) 100%
			Pootsmani tn 9	6058	Korterelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Pootsmani tn 11	4826	Korterelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Pootsmani tn 13	4694	Korterelamu maa (kataster elamumaa) 100%

Lootsi tn 23	70383	Üldkasutatav maa 100%	Pootsmanni tänav L1	2667	Tee ja tänava maa (kataster transpordimaa) 100%
			Pootsmanni tänav L2	3585	Tee ja tänava maa (kataster transpordimaa) 100%
			Pootsmanni tänav L3	3644	Tee ja tänava maa (kataster transpordimaa) 100%
			Junga tänav	3907	Tee ja tänava maa (kataster transpordimaa) 100%
			Junga tn 2	1221	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 4	1227	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 6	1050	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 8	1050	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 10	1225	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 12	1224	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 14	1051	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 16	1050	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 18	1400	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Junga tn 20	1725	Üksikelamu maa (kataster elamumaa) 100%
			Madruse tee	4467	Tee ja tänava maa (kataster transpordimaa) 100%

VI MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1. Tuleohutusnõuded

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritavad ehitised on I, II, IV kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8.0m. Ehitiste planeeritud kõrgused on valdaval 6-12m kohati kuni 17m planeeritud maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

Edasisel planeerimisel arvestada laiematele hoonetele päästetehnika ringjuurdepääsu vajadusega.

Tuletõrjehüdrantide asukohad on näidatud detailplaneeringu tehnoorkude joonisel ja tehnilised näitajad on kirjeldatud planeeringu tehnoorkude osa seletuskirjas.

4.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Turvalist keskkonda rajataval alal saavad tulevikus iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, eriliimelised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurga-taguste kohtade puudumine.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus (asetatud elumajade fassaadid vastakuti, loodud ringistatud kergliiklusteid, kus puudub läbiv autoliiklus). Majadevahelise läbiva autoliikluse tõkestamine kujundab tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

4.3 Keskkonnakaitselised tingimused.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele;
- avalikus linnaruumis tekkivate jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada merepromenaadile piisavalt prügikaste.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a;
- planeeringualale rajatavatele hoonetele ei tohi anda kasutusluba enne ala siseste teede, kommunikatsioonide, kindlustuste ja haljasalade valmimist, sest vaid nii saab tagada linna poolt ala tervikliku välja arendamise;
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kuressaare linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kuressaare Linnavolikogu 23. aprilli 2009. a määrusega nr 14 kehtestatud „Kuressaare linna jäätmekava 2009-2013“ ja Kuressaare Linnavolikogu 27. novembri 2008. a määrus nr 31 kehtestatud „Kuressaare linna jäätmehoolduseeskiri“;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide

koostamisel. Peamised summutamist vajavad müraallikad on autoliiklus ja elamute rajamise aegsed ehitustööd (juhul, kui osa elamuid võetakse kasutusele enne teisi). Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida öiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete välisterritooriumil);

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealistest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud.

4.4 Haljastuse põhimõtted

- Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003) ning ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Avalikus linnaruumis kasutatavad istikud peavad olema mullapalliga ja lehtpuude puhul vastama alleepuude nõuetele vastavad (aluseks võtta EVS 778:2001).

Detailplaneeringu põhijoonisel on antud haljastuse lahendus lisaks detailplaneeringu alale ka planeeringualast välja jäävale Lootsi tänava ja Põduste ning Tori jõe vahelise ala osale territooriumi kui tervikut silmas pidades. Detailplaneeringualast välja jääval osal on haljastuse lahendus soovituslik ja aluseks naaberlade edasisel planeerimisel, projekteerimisel.

Alale on planeeritud gruppideks kõrghaljastus (planeeringu põhijoonisel), mis arvestab vaateid, hoonestusõigusega alade ja tehnovõrkude paiknemist ning päikese liikumist.

Ala on tasane ja madal ning seetõttu on sobivad niiskuslembesed puuliigid. Mere-äärse loodusliku ilme tõttu on sobiv kasutada kodumaiseid puuliike.

Pootsmanni tn 4, 8, 11 ja 13 kinnistutel ning planeeringualast välja jääval Lootsi tn 19 kinnistul kõrghaljastuse liigiks kavandatud raberemmelgas (harilik vorm või vorm „Bullata“); Pootsmanni tn 1, 3, 5, 7, 9 kruntidel ja merepromenaadil Madruse tee on kõrghaljastuse liigiks kavandatud harilik remmelgas või hõberemmelgas; Junga tänava, Pootsmanni tn 4 ja planeeringualast välja jääval Lootsi tn 19 kinnistul on tänava äärsel kõrghaljastatud rea liigiks kavandatud pooppuu.

Lisaks planeeritud kõrghaljastuse gruppidele võib kruntidele istutada krundile määratud grupiga sama liiki üksikpuid olenevalt hoonestuse paiknemisest. Üksikpuude paiknemine lahendada edasise projekteerimise käigus.

Madalhaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Alale arhitektuurivõistluse läbi lahenduse leidmisel anda hoonete lahendusega ka nägemus madalhaljastuse osas. Liikide osas kasutada põõsakujulisi pajusid, kurdlehiseid kibuvitsasid ning kõrrelisi, et jätkata kujunduse osas taotletavat looduslikku ilmet.

Pootsmanni tn 7 krundile on kavandatud mänguväljak. Mänguväljak lahendada edasise projekteerimise käigus selliselt, et seda saaks kasutada erinevate vanusegruppide poolt aastaringsest.

VII PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

7.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on väljastanud tehnilised tingimused nr. 2057.

Lootsi tänaval paikneb DN150 malmtoruga joogiveemagistraal. Torule tehakse Lootsi tänaval kaks liitumist planeeringuala tänavatele D110 ringmagistraali rajamiseks. Liitumiskohtadesse tuleb rajada D1500 siibrikaevud. Kõik torustiku suunad tuleb kaevus varustada sulgsiibritega. Põduste jõe poolsesse siibrikaevu tuleb väljavõttel paigaldada sulgsiibrite vahele veemöödja. Veemöödukaev peab olema veekindel. Planeeringuala ringtorust tehakse väljavõtted kinnistute liitumispunktidele. Igale kinnistule on planeeritud üks veemöödusõlm. Vajalikud hargnemised kinnistul tehakse pärast veemöödusõlme.

Kinnistute liitumistorustike asukohad täpsustatakse ja rajatakse hoonestusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimuste alusel.

7.2 Tuletõrjeevarustus

Planeeringualasse on nähtud ette rajada ringistatud D110 joogiveetorule kaks tuletõrjehüdranti. Kummagi hüdrandi tegevusraadiuseks on vastavalt EVS 812-6:2005 võetud 150m.

7.3 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on väljastanud tehnilised tingimused nr. 2057. Planeeringualal ja temaga piirneval Lootsi tänava lõigul puudub reoveekanalisatsioon. Lähim reoveekanalisatsiooniga liitumisvõimalus paikneb Merikotka tänaval. Sinna liitumiseks tuleb planeeringuala reoveed koguda kokku reoveepumplasse ja pumbata Merikotka tänaval paiknevasse reoveekaevu K643. Planeeritava survetorustiku pikkus on ligikaudu 690 m. Ala tänavate alla on planeeritud isevoolne reovee magistraaltorustik, millest tehakse hargnemised kinnistute liitumispunktidele. Igale krundile on planeeritud üks liitumispunkt, mis koosneb eramutel 160/200 kontrolltorust ja muudel 315/400 kontrollkaevust. Reoveetoru hargnemine erinevate hooneväljaviikude vahel teostada kinnistul. Kogu planeeringuala teenindamiseks piisab ühest reoveepumplast. Kinnistute liitumistorustike asukohad täpsustatakse ja rajatakse hoonestusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimuste alusel.

7.4 Sademevesi

AS Kuressaare Veevärk on väljastanud tehnilised tingimused nr. 2057.

Planeeringuala olemasolev maapind on hetkel üleujutatav. Planeeringulahenduses on nähtud ette tõsta maapind majade ümbruses absoluutkõrgusele 1,7 – 2,0 m. Maapinnale antakse kalded mere ja jõe poole. Tänavate sademeveed juhitakse kalletega tänavate äärsetesse kraavidesse, kust vesi imbub pinnasesse ja drenisüsteemi. Kõigile kruntidele on nähtud ette paigaldada drenitorud liigvee ärajuhtimiseks.

7.5 Elektrivarustus

Eesti Energia AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 188983.

Planeeringualal paikneb Kala alajaam. Alajaamale on planeeritud rajada uus toitekaabel, kuna endine jääb planeeritavate kinnistute ja ehitusalade alla. Lisaks on nähtud ette rajada uus komplektalajaam. Alajaam hakkab paiknema kinnistul ja sellele tuleb seada servituut. Alajaam saab toite maakaabliga Ranna tänava 10 kV maakaablist. Olemasolev ja uus alajaam tuleb projekteerida omavahelise ringtoitega. Alajaamadest varustatakse kinnistud 0,4kV maakaabellini ja liitumiskilpide abil elektriga. Liitumiskilbid paigaldatakse kinnistute piirile, teemaa-alasse. Liitumispunkti täpne asukoht ja peakaitsme suurus täpsustatakse hoonestusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimustega. Liitumiskilbid ja alajaamad peavad jääma vabalt teenindatavateks. Alajaama ukseid peavad avanema tänavamaale.

7.6 Tänavavalgustus

Planeeritavatele tänavatele on nähtud ette rajada tänavavalgustus. Tänavavalgustuse toitekaabel ringistatakse Loode ja Tori tänavavalgustuse liitumispunktidega. Planeeringuala tänavavalgustuse rajamisele peab eelnema Ranna-Kotkapoja valgustusliini rekonstrueerimine.

7.7 Sidevarustus

Elion Ettevõtte AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 16469905.

Lähim reaalseim Elioni sidevõrguga liitumise koht paikneb Töö ja Abaja tänavate ristmikul. Sealt on rajatud sidekanalisatsiooni võrk kuni Lootsi tn 17 piiril paikneva sidekaevuni. Planeeringuala varustamiseks sidega tuleb olemasolevasse sidekanalisatsiooni paigaldada nimetatud punktide vahele uus sidekaabel. Planeeringualal on nähtud ette rajada Lootsi tn 17 sidekaevust kõigile kinnistutele ühendused. Sidetrassid rajatakse maakaabliga teemaa-alale. Sidekilbid kinnistuliitumiseks paigaldatakse elektri liitumiskilbi kõrvale, teemaa-alasse. Krundi liitumispunkti täpne asukoht täpsustatakse hoonestusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimustega.

7.8 Soojavarustus

Kuressaare Soojus AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 06/2011.

Planeeringualal ja naabruses puudub töötav soojustorustik. Tingimustega on nähtud ette rajada Merikotka tn 7 hoone naabruses asuvast soojuskambri, eelisoleeritud torudega kaugkütetrass. Rajatava torustiku kogupikkus on ligikaudu 990 m. Planeeringualal paigaldatakse soojustorustik teemaa alla ja tagatakse nõutavad kaitsekujad vastavalt EPN 17-le. Kinnistute liitumistorustike asukohad täpsustatakse ja rajatakse hoonestusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimuste alusel.

Alternatiiviks soojustorustiku rajamisele on õhk-vesi- või maasoojuspumpade kasutamine kütte- ja tarbevee tootmiseks. Kompenseeriva küttena tuleb õhk-vesi soojuspumpade korral kasutada elektri või tahkekütusega kütmist.

7.9 Servituutide vajadus

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Pootsmani tänav L1	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaablid ja tänavavalgustuse postid	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru välimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru välimist serva
	Kanalisatsiooni torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanalisatsiooni torud	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva
Pootsmani tänav L2	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaablid ja tänavavalgustuse postid	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru välimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru välimist serva
	Kanalisatsiooni torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanalisatsiooni torud	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva
Pootsmani tänav L3	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaablid ja tänavavalgustuse postid	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru

	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru vältimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru vältimist serva
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud	2 m mõlemal pool kanali toru vältimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru vältimist serva
Junga tänav	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru vältimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru vältimist serva
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud	2 m mõlemal pool kanali toru vältimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru vältimist serva
Madruse tee	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru vältimist serva
Pootsmani tn 5	Kuressaare linn	Isiklik kasutusõigus	Avalikult kasutatav jalgtee	Servituudi asukoht ja ulatus täpsustada projektiga
Pootsmani tn 7	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud ja ülepump	2 m mõlemal pool kanali toru vältimist serva ja 20 m pumpa välisservast
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru vältimist serva
Pootsmani tn 9	Kuressaare linn	Isiklik kasutusõigus	Avalikult kasutatav jalgtee	Servituudi asukoht ja ulatus täpsustada projektiga
Pootsmani tn 8	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam	Alajaama alune maa + 2 m teenindusmaad ümber alajaama

VIII DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

8.1 Detailplaneeringu algatamisel on sõlmitud kolmepoolne leping

8.2 Detailplaneeringu vastuvõtmisega samaaegselt 07.08.2012 notariaalaktiga teostatavad tegevused:

- Lootsi tn 27 kinnistu (katastritunnus 34901:010:0434) võlaõiguslik müügileping mis on sõlmitud 22.06.2005 aastal Kuressaare linna ja Van Dahl Investments OÜ vahel vormistatakse ümber asjaõiguslepinguks.
- Kuressaare linna ja Van Dahl Investments OÜ vahel 31.03.2005 sõlmitud kinnistute võlaõiguslik vahetusleping tühistatakse.
- Detailplaneeringujärgsete rajatiste väljaehitamise tagamiseks ja „Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistu detailplaneeringu” kehtestamiseks seatakse järgmised eeltingimused:
 - Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistutel detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja avaliku linnaruumi rajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamise kohustuse tagamiseks kohustatakse kinnistute omanikku Tõnis Mäeranda juhul, kui ta võõrandab või koormab hoonestusõigusega kinnistud või kinnistute jagamise teel moodustuvad ja iseseisvate kinnistutena kinnistusraamatusse kantavad kinnisasjad, millel asuvad avaliku linnaruumi rajatised, üle andma muutmatul kujul rajatiste väljaehitamise kohustused uuele kinnisasjade või hoonestusõiguse omanikule. Sellekohane märge peab sisalduma kinnistu(te) võõrandamistehingus või kinnistute hoonestusõigusega koormamise tehingus. Kohustuse täitmata jätmisel on linnal õigus Tõnis Mäerannalt nõuda leppetrahvi, mille summa on võrdne rajatiste ehitamise hinnaga.
 - Kinnistute Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistusraamatusse tehakse eelmärge valminud teedevõrgu ja kinnistute, millel asuvad avaliku linnaruumi rajatised, omandiõiguse linnale tasuta üleandmise nõude tagamiseks vastavalt Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneeringule.

8.3 Detailplaneeringu kehtestamise eeldused

- Detailplaneeringust huvitatud isik on teadlik, et kuigi detailplaneeringulahendus on üldplaneeringuga kooskõlas ei ole linna eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude jm -rajatiste ehitamiseks vajalikke eelarvelisi vahendeid.
- Detailplaneeringu edasine menetlemine ja kehtestamine on võimalik ainult juhul, kui detailplaneeringust huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada välja lepinguga määratud mahus tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi.
- Detailplaneeringu koostamise korraldamiseks, finantseerimiseks ning detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks on sõlmitud leping Kuressaare Linnavalitsuse, detailplaneeringu koostaja ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel, millega Ehitusseaduse § 13, Kuressaare linna ehitusmääruse § 11 lõige 4 ja detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine planeeringualal on pärast planeeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isiku kohustuseks.

8.4 Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad tegevused:

- Detailplaneeringust huvitatud isik ja Kuressaare linn teevad peale detailplaneeringu kehtestamist igakülgset koostööd planeeringu elluviimiseks.
- Kuressaare linnavalitsus koordineerib arhitektuurivõistluste läbiviimisega seonduvat vastavalt poolte kokkuleppele. Detailplaneeringust huvitatud isik kannab arhitektuurivõistlustega seotud kulu.
- Linnal on kohustus detailplaneeringulahendusele vastava, väljaehitatud infrastruktuuri tasuta omandamiseks 3 kuu jooksul kinnisasjale ehitatavate rajatiste kasutusloa vormistamisest arvates.

- Kaldakindlustuse (ranna kindlustusrajatise) rajamise eelduseks on vastavasisulise projekti koostamine, millele eelneb vajadusel uuringute läbiviimine (rannajoone muutmise eelduseks on merepõhja sügavuse mõõdistus). Kaldakindlustuse rajamiseks tuleb Keskkonnaametilt taotleda vee erikasutusluba, sest vastavalt *veeseaduse* § 8 peab vee erikasutuseks kasutajal olema tähtajaline luba, kui toimub veekogu põhja pinnase paigaldamine. Vee erikasutusõigus tekib tähtajalise vee erikasutusloa alusel.

IX PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID II ETAPP

9.1.1 Pootsmani tn 1

9.1.2 Üldinfo

Krundi pindala	1275 m ²
Krundi sihtotstarve	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	1
Suurim lubatud ehitusalune pind	400 m ²
Suurim lubatud kõrgus	6 m
Suurim lubatud korruselisus	1
Suurim lubatud brutopind	400 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-2

9.1.3 Projekteerimispehiohted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss; hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda; projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.

9.1.4 Parkimine

Kinnistule parkimiskohti ei kavandata. Parkimine lahendatakse Pootsmanni tänava avalikus parklas Pootsmanni tänavast edelas; Pootsmanni tn 1 hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on välja ehitatud ja samaaegselt kasutusloa saanud Pootsmanni tänav parklaga.

9.1.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd Põduste ja Tori jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd Põduste ja Tori jõel 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallastada ulatus jõe kaldal 4 m

9.1.6 Servituutide vajadus

Pootsmanni tn 1 krundil servituutide vajadus puudub.

9.1.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.2.1 Pootsmani tn 3

9.2.2 Üldinfo

Krundi pindala	4076 m ²
Krundi sihtotstarve	Korterelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pind	1100 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	2200 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-2

9.2.3 Projekteerimispõhimõtted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss; hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda; projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga ning linnuse vaate koridoriga.

9.2.4 Parkimine

Kinnistule kavandatud 31 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvutatud 31 korterile, korterite arvu suurenemisel suurendada ka parkimiskohtade arvu. Parkimiskohad paigutada krundile nii, et need põhiliselt asuksid hoonestusalas.

9.2.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m mererannal ja Põduste ja Tori jõe kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m ja Põduste ja Tori jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20 m mererannal ning Põduste ja Tori jões 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m ja jõe kaldal 4 m

9.2.6 Servituutide vajadus

Pootsmani tn 3 krundil servituutide vajadus puudub.

9.2.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.3.1 Pootsmani tn 5

9.3.2 Üldinfo

Krundi pindala	4925 m ²
Krundi sihtotstarve	Korterelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pind	1300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	12 m
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim lubatud brutopind	3250 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-2

9.3.3 Projekteerimispõhimõtted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss;
 hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;
 Projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.

9.3.4 Parkimine

Kinnistule kavandatud 46 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvutatud 46 korterile, korterite arvu suurenemisel suurendada ka parkimiskohtade arvu. Parkimiskohad paigutada krundile nii, et need põhiliselt asuksid hoonestusalas.

9.3.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda piiranguvöönd mererannal 200 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m

9.3.6 Servituutide vajadus

Pootsmani tn 5 krundile on planeeritud avaliku kasutusega jalgtee. Joonisel markeeritud jalgtee vajadus, jalgtee täpne ulatus ja paigutus krundil anda projekteerimise staadiumis.

9.3.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.4.1 Pootsmani tn 7

9.4.2 Üldinfo

Krundi pindala	2634 m²
Krundi sihtotstarve	Haljasala maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	0
Suurim lubatud ehitusalune pind	0
Suurim lubatud kõrgus	0
Suurim lubatud korruselisus	0
Suurim lubatud brutopind	0

9.4.3 Projekteerimisühimõtted

Krunt on planeeritud avaliku kasutusega. Krundile on kavandatud haljasala, on lubatud rajada laste mänguväljakud jmt. Samuti läbib ala Pootsmanni tänavat ja Madruse teed ühendav jalgtee.

9.4.4 Parkimine

Parkimiskohti krundile planeeritud ei ole.

9.4.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda piiranguvöönd mererannal 200 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m

9.4.6 Servituutide vajadus

Pootsmanni tn 7 krundile on planeeritud avaliku kasutusega jalgtee. Joonisel markeeritud jalgtee vajadus, jalgtee täpne ulatus ja paigutus krundil anda projekteerimise staadiumis.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Pootsmanni tn 7	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanalisatsiooni torud ja ülepump	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva ja 20 m pumpa välisservast
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva

9.4.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.5.1 Pootsmani tn 9

9.5.2 Üldinfo

Krundi pindala	6058 m ²
Krundi sihtotstarve	Korterelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	6
Suurim lubatud ehitusalune pind	2785 m ²
Suurim lubatud kõrgus	12 m
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim lubatud brutopind	7000 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-2

9.5.3 Projekteerimispõhimõtted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss;
 hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;
 Projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.

9.5.4 Parkimine

Kinnistule kavandatud 98 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvutatud 100 korterile (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine), korterite arvu suurenemisel suurendada ka parkimiskohtade arvu. Parkimiskohad paigutada krundile nii, et need põhiliselt asuksid hoonestusalas.

9.5.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda piiranguvöönd mererannal 200 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m

9.5.6 Servituutide vajadus

Pootsmani tn 9 krundile on planeeritud avaliku kasutusega jalgtee. Joonisel markeeritud jalgtee vajadus, jalgtee täpne ulatus ja paigutus krundil anda projekteerimise staadiumis.

9.5.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.6.1 Pootsmani tn 4

9.6.2 Üldinfo

Krundi pindala	4827 m ²
Krundi sihtotstarve	Korterelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pind	1650 m ²
Suurim lubatud kõrgus	16 m
Suurim lubatud korruselisus	4
Suurim lubatud brutopind	6000 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-1

9.6.3 Projekteerimispõhimõtted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss;
 hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;
 Projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.

9.6.4 Parkimine

Kinnistule kavandatud 84 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvutatud 85 korterile (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine), korterite arvu suurenemisel suurendada ka parkimiskohtade arvu. Parkimiskohad paigutada krundile nii, et need põhiliselt asuksid hoonestusalas.

9.6.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	OÜ Jaotusvõrk	Alajaam ja madalpingekaabel

9.6.6 Servituutide vajadus

Pootsmani tn 4 krundil servituutide vajadus puudub.

9.6.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.7.1 Pootsmani tn 8

9.7.2 Üldinfo

Krundi pindala	6575 m ²
Krundi sihtotstarve	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pind	3300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	17 m
Suurim lubatud korruselisus	5
Suurim lubatud brutopind	10500 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-1

9.7.3 Projekteerimis põhimõtted

Krundile kavandatud hotell.

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss;

hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;

Projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtsliku hoonestusala iseloomuga.

9.7.4 Parkimine

Krundile planeeritud 105 parkimiskohta. Vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine.

9.7.5 Seadusjärgsed kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

9.7.6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Pootsmani tn 8	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam	Alajaama alune maa + 2 m teenindusmaad ümber alajaama

9.7.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.8.1 Pootsmani tn 11

9.8.2 Üldinfo

Krundi pindala	4826 m ²
Krundi sihtotstarve	Korterelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	1500 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	3000 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.8.3 Projekteerimispõhimõtted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss;
 hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;
 Projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.

9.8.4 Parkimine

Krundile planeeritud 26 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvutatud 18 korterilisele ridaelamule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine), korterite arvu suurenemisel suurendada ka parkimiskohtade arvu. Parkimiskohad paigutada krundile nii, et need põhiliselt asuksid hoonestusalas.

9.8.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Jõe kalda piiranguvöönd kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallastada ulatus jõe kaldal 4 m

9.8.6 Servituutide vajadus

Pootsmani 11 krundil servituutide vajadus puudub.

9.8.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.9.1 Pootsmani tn 13

9.9.2 Üldinfo

Krundi pindala	4694 m ²
Krundi sihtotstarve	Korterelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	1400 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	2800 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.9.3 Projekteerimispõhimõtted

Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss;
 hoonete arv krundil võib arhitektuurikonkursiga täpsustuda;
 Projekteerimisel tuleb arvestada naabruses asuva Tori miljööväärtusliku hoonestusala iseloomuga.

9.9.4 Parkimine

Krundile planeeritud 26 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvutatud 18 korterilisele ridaelamule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine), korterite arvu suurenemisel suurendada ka parkimiskohtade arvu. Parkimiskohad paigutada krundile nii, et need põhiliselt asuksid hoonestusalas.

9.9.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Jõe kalda piiranguvöönd kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallastada ulatus jõe kaldal 4 m

9.9.6 Servituutide vajadus

Pootsmani 13 krundil servituutide vajadus puudub.

9.9.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.10.1 Junga tn 2

9.10.2 Üldinfo

Krundi pindala	1221 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.10.3 Projekteerimis põhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.10.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.10.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Jõe kalda piiranguvöönd kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus jõe kaldal 4 m

9.10.6 Servituutide vajadus

Junga tn 2 krundil servituutide vajadus puudub.

9.10.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.11.1 Junga tn 4

9.11.2 Üldinfo

Krundi pindala	1227 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.11.3 Projekteerimis põhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.11.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.11.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Jõe kalda piiranguvöönd kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallastada ulatus jõe kaldal 4 m

9.11.6 Servituutide vajadus

Junga tn 4 krundil servituutide vajadus puudub.

9.11.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.12.1 Junga tn 6

9.12.2 Üldinfo

Krundi pindala	1050 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.12.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.12.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.12.5 Seadusjärgsed kitsendused

Krundil puuduvad seadusjärgsed kitsendused

9.12.6 Servituutide vajadus

Junga tn 6 krundil servituutide vajadus puudub.

9.12.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.13.1 Junga tn 8

9.13.2 Üldinfo

Krundi pindala	1050 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.13.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.13.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.13.5 Seadusjärgsed kitsendused

Krundil puuduvad seadusjärgsed kitsendused

9.13.6 Servituutide vajadus

Junga tn 8 krundil servituutide vajadus puudub.

9.13.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.14.1 Junga tn 10

9.14.2 Üldinfo

Krundi pindala	1225 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.14.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.14.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.14.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda piiranguvöönd mererannal 200 m harilikust veepiirist ja jõe kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m harilikust veepiirist jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m harilikust veepiirist jõe kaldal 4 m

9.14.6 Servituutide vajadus

Junga tn 10 krundil servituutide vajadus puudub.

9.14.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.15.1 Junga tn 12

9.15.2 Üldinfo

Krundi pindala	1224 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.15.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.15.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.15.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd mererannal 200 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m harilikust veepiirist

9.15.6 Servituutide vajadus

Junga tn 12 krundil servituutide vajadus puudub.

9.15.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.16.1 Junga tn 14**9.16.2 Üldinfo**

Krundi pindala	1051 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.16.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.16.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.16.5 Seadusjärgsed kitsendused

Krundil puuduvad seadusjärgsed kitsendused.

9.16.6 Servituutide vajadus

Junga tn 14 krundil servituutide vajadus puudub.

9.16.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.17.1 Junga tn 16

9.17.2 Üldinfo

Krundi pindala	1050 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.17.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.17.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.17.5 Seadusjärgsed kitsendused

Krundil puuduvad seadusjärgsed kitsendused.

9.17.6 Servituutide vajadus

Junga tn 16 krundil servituutide vajadus puudub.

9.17.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.18.1 Junga tn 18

9.18.2 Üldinfo

Krundi pindala	1400 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	8 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.18.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.18.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.18.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd mererannal 200 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m harilikust veepiirist

9.18.6 Servituutide vajadus

Junga tn 18 krundil servituutide vajadus puudub.

9.18.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.19.1 Junga tn 20

9.19.2 Üldinfo

Krundi pindala	1725 m ²
Krundi sihtotstarve	Üksikelamu maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	4
Suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Suurim lubatud kõrgus	10 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud brutopind	600 m ²
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-3

9.19.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile lubatud rajada üksikelamu koos kõrvalhoonetega. Hoonete projekteerimisele eelneb arhitektuurikonkurss arendusetapi kui terviku lahendamiseks.

9.19.4 Parkimine

Krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Parkimiskohad on arvatud ühele eramule (vt. parkimiskohtade arvutust Liikluslahendus ja parkimine).

9.19.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd mererannal 200 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m harilikust veepiirist

9.19.6 Servituutide vajadus

Junga tn 20 krundil servituutide vajadus puudub.

9.19.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.20.1 Pootsmani tänav L1

9.20.2 Üldinfo

Krundi pindala	2667 m ²
Krundi sihtotstarve	Tee ja tänava maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	0

9.20.3 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud planeeritud avaliku kasutusega Pootsmani tänavale. Enne tänava rajamist koostada nõuete kohane ehitusprojekt.

9.20.4 Parkimine

Krundile planeeritud 24 parkimiskohta. 8 parkimiskohta on kavandatud Pootsmani tn 1 krundile, ülejäänud mõeldud Madruse tee promenaadi või Pootsmani tn 7 asuva haljasala külastajatele.

9.20.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	OÜ Jaotusvõrk	Madalpinge maakaabel
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Jõe kalda piiranguvöönd kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus jõe kaldal 4 m

9.20.6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Pootsmani tänav L1	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaablid ja tänavavalgustuse postid	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru välimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru välimist serva
	Kanalisatsiooni torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva
	Drenaaži torustiku	Isiklik	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool

	valdaja	kasutusõigus		drenaaži toru välimist serva
--	---------	--------------	--	---------------------------------

9.20.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.21.1 Pootsmani tänav L2

9.21.2 Üldinfo

Krundi pindala	3585 m ²
Krundi sihtotstarve	Tee ja tänava maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	0

9.21.3 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud planeeritud avaliku kasutusega Pootsmani tänavale. Enne tänava rajamist koostada nõuete kohane ehitusprojekt.

9.21.4 Parkimine

Parkimist krundile planeeritud ei ole.

9.21.5 Seadusjärgsed kitsendused

Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused krundil puuduvad.

9.21.6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Pootsmani tänav L2	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaablid ja tänavavalgustuse postid	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru välimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru välimist serva
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva

9.21.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.22.1 Pootsmani tänav L3

9.22.2 Üldinfo

Krundi pindala	3644 m ²
Krundi sihtotstarve	Tee ja tänava maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	0

9.22.3 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud planeeritud avaliku kasutusega Pootsmani tänavale. Enne tänava rajamist koostada nõuete kohane ehitusprojekt.

9.22.4 Parkimine

Parkimist krundile planeeritud ei ole.

9.22.5 Seadusjärgsed kitsendused

Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused krundil puuduvad.

9.22.6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Pootsmani tänav L3	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaablid ja tänavavalgustuse postid	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru välimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru välimist serva
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva

9.22.7 Planeeritud tehnoõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnoõrgude osa.

9.23.1 Junga tänav

9.23.2 Üldinfo

Krundi pindala	3907 m ²
Krundi sihtotstarve	Tee ja tänava maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	0

9.23.3 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud avaliku kasutusega planeeritud Junga tänavale. Enne tänava rajamist koostada nõuete kohane ehitusprojekt.

9.23.4 Parkimine

Junga tänava krundile planeeritud sõidutee äärsete taskutena 14 parkimiskohta.

9.23.5 Seadusjärgsed kitsendused

Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused krundil puuduvad.

9.23.6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Junga tänav	Sidekaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit või sidekanali toru
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	2 m mõlemal pool soojatoru välimist serva
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kõrge- ja madalpingekaabel ja liitumispunktid	1 m mõlemal pool kaablit
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru välimist serva
	Kanaliseerimise torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud reoveekanaliseerimise torud	2 m mõlemal pool kanali toru välimist serva
	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva

9.23.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.

9.24.1 Madruse tee

9.24.2 Üldinfo

Krundi pindala	4467 m ²
Krundi sihtotstarve	Tee ja tänava maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	0

9.24.3 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud avaliku kasutusega promenaad. Merepoolse piiri äärde on kavandatud rajada kaldakindlustus rajatis ja muul. Enne ehitustööde alustamist koostada nõuete kohane ehitusprojekt.

9.24.4 Parkimine

Parkimist krundile planeeritud ei ole.

9.24.5 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda piiranguvöönd mererannal 200 m harilikust veepiirist ja jõe kaldal 100 m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10 m harilikust veepiirist jõe kaldal 4 m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd mererannal 20 m harilikust veepiirist jõe kaldal 10 m kaldast
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada ulatus mererannal 10 m harilikust veepiirist jõe kaldal 4 m

9.24.6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi sisu	Ruumiline ulatus
Madruse tee	Drenaaži torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud drenaaži torud	2 m mõlemal pool drenaaži toru välimist serva

9.24.7 Planeeritud tehnovõrgud

Vt. Lootsi tn 23, 25 ja 27 detailplaneeringu tehnovõrkude osa.