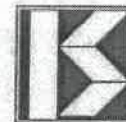


320-05
I

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järelvalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T - 163-06

A - 34461

AS Espak juhataise liige
Arvi Siivik
07.09.2007a.

KURESSAARE LINN, KALEVI TN 26

DETAILPLANEERING

Algatatud: 27. jaanuar 2005.a.

Esitatud: september 2007.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2007

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

22. 11 2007 nr 71

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	6
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	7
Kalevi tn 26	7

JOONISED

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 59, 27. jaanuar 2005.a. Kalevi tn 26 detailplaneeringu algatamine, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine.

Kalevi tn 26 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

AS Kuressaare Veevärk kiri **nr. 814**, Kalevi tn 26 hoonestuse linna ühisvõrkudega liitumise võimalus, 10. mai 2007.a.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks Nr. **117228**, 04. juuni 2007.a.

Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused **nr 6506060**, 10. august 2007.a.,

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linna põhja piiril, ettevõtluse segahoonestusalal, Ringtee ja Kalevi tänavate vahelisel alal. Käesoleva detailplaneeringuga kuuluvad planeeritavasse alasse Kalevi tn 26 kinnistu, kat. nr. 34901:007.0178, ja perspektiivne Põhja tänava munitsipaalkinnistu, kat. nr. 34901:003:0244, vastavalt suurustega 26152m² ja 5473m². Planeeringuga ei käsitleta Põhja tn 26 ja Põhja tänava vahele jäävat riigi reservmaad, Kalevi tn 16 kinnistut ning kõiki teisi eelpool nimetatata Kalevi tn 26 kinnistuga piirnevaid maaüksusi. Kalevi tn 26 ja Ringtee vahelisele alale on tinglikuna kantud perspektiivne kergliiklustee koos haljastusega (Ringtee teeprojekt koostamisel Maanteeametis). Kalevi tn 26 piirneb põhjast Ringteega, läänest Ringtee 9, Kalevi tn 30, Kalevi tn 28, Kalevi tn 24 ja Kalevi tn 22 kinnistutega, lõunast Kalevi tänavaga ning Kalevi tn 16 kinnistuga ja idast riigi reservmaaga ning Põhja tänava kinnistuga.
- **Planeeringu eesmärgid.**

Ehitusõiguse, tehnorajatiste, liikluskorralduse, haljastuse planeerimine ehitusmaterjalide ja kodutarvete müügi hoonete rajamiseks.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 59, 27. jaanuar 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Ringtee 7 detailplaneering, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr 105-05.
 - Geodeetiline alusplaan. OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-43-06, M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Kinnistul on asunud ratsasõidukeskus. Kinnistu on piiratud aiaga, seal paiknevad olemasolevad amortiseerunud hooned koos kunagiste elektrikaablitega ja sidekaablitega (täna ei ole kasutusel). Krunt on kaetud valdavalt rohumaaga, krundi piiril on vähesel määral puid.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Olemasolevalt (seisuga 2007) on AS Espakile kuuluva kinnistu sihtotstarbeks Ärimaa-Ä-100%.

Kinnistule pääseb Kalevi tänavalt. Kinnistu paikneb Kuressaare Ringtee, riigi tugimaantee nr 76 kaitsevööndis (50m Ringtee äärmise sõiduraja teljest).
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010. a on maa kasutamise juhtfunktsioon ettevõtluse segahoonestusala. Need on keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude maad, kuhu on lubatud ehitada ka äri- ja teenindusettevõtted ning asutusi. Uute elamute rajamine sinna ei ole lubatud.

Koostatav detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kaubandusele suunatud äripind, maksimaalse ehitusaluse pinnaga ca 7800m², põhimahuga Ringtee äärde, jäädes paralleelseks Kalevi tänavaga. Arhitektuurselt kavandatakse Ringtee ja Põhja tänava poolt esindusliku hoone kõrguseks üldplaneeringu järgselt 1 kuni 3 korrust. Vt. planeeringu joonist DP-4 "Põhilahendus". Planeeringu põhilahendus on antud tinglikuna, eeldades, et seda võib hiljem ehitusprojektiga täpsustada, kuid hoone fassaad peab jääma Ringtee äärsesse külge, paralleelsena Kalevi tänavaga. Planeeringu joonistel on näidatud kavandatav ärihoone arhitektuurse eskiisi (arhitektuuribüroo FP) alusel, ühe hoonega. Kuid detailplaneering annab krundile maksimaalselt kahe hoone ehitamise võimaluse (kui osutub vajalikuks teise hoone rajamine), krundi lubatud täisehituse protsendiga 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga ca 7800m².

Klientide juurdepääs kaubanduspinnale on kavandatud Põhja tänavalt, kuhu on planeeritud kaks autoga juurdepääsu ja eraldi juurdepääs jalakäijatele. Samuti pääsevad jalakäijad planeeritud ärihooneni ka Ringtee äärde kavandatavalt kergliiklusteelt. Planeeritavale maa-alale kavandatud laopindadele ja veoautodele on juurdepääs kavandatud Kalevi tänavalt.

Ärihoonet teenindav klientide parkla, 172 auto kohta (vastab Eesti linnade äärelinna ehitiste parkimis-normatiivile, 1/50 hoone brutopinnast), jääb kavandatava ärihoone ja Ringtee ning Põhja tänava vahelisele maa-alale. Parkla kavandatakse kõnniteega ja haljastusega liigendatult. Kalevi tänava poolsesse krundi osasse (prügiautod pääsevad krundile Kalevi tänavalt) kavandada prügikastid sorteerimisega (prügikastid eraldada aia või seinaga avalikust ruumist).

Kavandatava ärihoone eraldamiseks sõiduteedest (Ringtee ja Põhja tänav) istutada tänava äärde kõrghaljastust.

Planeeritav krunt on avalikult ligipääsetav Ringtee ja Põhja tänavalt, kust teda ei piirata aiaga. Piirde võib rajada krundi lõunapoolsesse külge, piirates kaubatoomise ja ladustamise ala Kalevi tänavast ja äripinna avalikust ruumist.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond, tehniliste tingimuste nr. 117228, 04. juuni 2007.a. järgi tuleb elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus ehitada uus komplektalajaam soovitatavalt ühendatuna kinnistul 34901:003:0132 asuva 10kV kaabliaasa toitele. (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan”). Planeeringuga on näidatud tinglikult uue alajaama asukoht (täpsustatakse tööprojekti käigus) koos vajalike kaabliühendustega. Alajaama juurde krundi piirile nähakse ette ka liitumiskapp. OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele kaablitele kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit ja 2m laiune kaitsevöönd ümber alajaama. (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“). Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

- **Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele **NR 6506060**, 10. august 2007. a, on detailplaneeringuga ette nähtud Kalevi tn 26 kinnistule planeeritava hoone sidetrassi ehitus sidekanalisatsiooni kaevust IDN-575 (Ringtee ääres). Kavandatava parkla alla paigaldada sidekaabel kanalisatsioonitorusse 600×100×48mm. Ühenduskaabel ja selle paiknemine täpsustada tööprojekti raames, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud Kalevi tn 26 asuvale kinnistule planeeritava ärihoone linna ühisvõrkudega liitumise võimaluste kirjeldusele detailplaneeringu juurde, kiri nr.814, 09 mai 2007.a, on lähim ühisveevõrgu torustik De300 Kalevi tänavaga paralleelselt, tänavast edelas, ca 60m kaugusel. Liitumistorustiku eeldatavaid asukohti oleks kaks: planeeritav Põhja tänava pikendus ja endise metsamajandi territooriumilt Kalevi tänavale suubuva sõidutee ala.

Reoveed planeeritavast ärihoonest on otstarbekas juhtida Kalevi tänaval olemasse kanalisatsioonikollektorisse De500, mis omab selleks piisavaid geodeetilisi parameetreid. Projekteerimise käigus kuuluvad need kontrollimisele.

Planeeringuga nähakse ette uue tuletõrjehüdrandi rajamine uuele Põhja tänava osale. Hoone sisse näha ette splinkerustutussüsteem, mis vajab eraldi veehoidlat.

Enne põhiprojekti kavandamist tellida konkreetsed liitumistingimused täpsustatud veetarbimise kogustega.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Kinnistult sadevete ärajuhtimine lahendada Ringtee äärsesse sademevete kraavi, kontrollides kraavi kasutamise võimalusi ja selle korrastamise vajadusi. Parklalt sademevee ärajuhtimisel ette näha liiva ja õlipüüdurid.

- **Soojavarustus**

Käesolev detailplaneering annab võimaluse liituda AS Kuressaare Soojusele kuuluva tsentraalkütte soojustorustikuga, kas:

1. Ringteed pidi Roonimäe tankla juures oleva olemasoleva tsentraalkütte torustikuga
2. või Kalevi tänava poolt, Kalevi tänava alguses oleva tsentraalkütte torustikuga (vt. detailplaneeringu joonist DP-5, „Tehnovõrgud“).

Kui liitumine aktuaalseks saab, sõltub soojustorustiku paiknemise tegelik lahendus sellest, milline variant on tehniliselt parem. Enne hoone projekteerimist tellida AS Kuressaare Soojuse tehnilised tingimused liitumiseks vastavalt tarbitavatele võimsustele. Siis selgub ka liitumistasu hoone liitumiseks.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno- võrkude servituut	Kalevi tn 26 Põhja tänav	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Kuressaare Soojus	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama, 1m mõlemale poole vee- ja kanalisatsiooni- torustikku, 1m mõlemale poole soojustorustikku

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Kalevi tn 26

Maa omanik:

AS Espak

Krundi pindala:

26152m²

Üldine ruumitüüp:

Poolavalik maaüksus (maaala piiramise või tähistamise otsuse üle on linnal ja omanikul võrdsed õigused).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Ärimaa 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

ca 7800m² (täisehitusprotsendiga kuni 30%)

Hoonete kõrgus

1 kuni 3 korrust.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva planeeringuga kavandatakse kaubandusele suunatud äripind, maksimaalse ehitusaluse pinnaga ca 7800m², põhimahuga Ringtee äärde, jäädes paralleelseks Kalevi tänavaga. Arhitektuurselt Ringtee ja Põhja tänava poolt esindusliku hoone kõrguseks kavandatakse üldplaneeringu järgselt 1 kuni 3 korrust. Vt. planeeringu joonist DP-4 "Põhilahendus". Planeeringu põhilahendus on antud tinglikuna, eeldades, et seda võib hiljem ehitusprojektiga täpsustada, kuid hoone fassaad peab jääma Ringtee äärsesse külge, paralleelsena Kalevi tänavaga. Planeeringu joonistel on näidatud kavandatav ärihoone arhitektuurse eskiisi (arhitektuuribüroo FP) alusel, ühe hoonega. Kuid detailplaneering annab krundile maksimaalselt kahe hoone ehitamise võimaluse (kui osutub vajalikuks teise hoone rajamine), krundi lubatud täisehituse protsendiga 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga ca 7800m².

Piirded

Krunti võib vajadusel osaliselt piirata piirdega (kaubatoomise, laohoonete ja kaubaautode parkimise tsoonis), lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Ärihoonet teenindavat avalikku parklat piirdega ei piirata.

Krundile pääs

Klientide juurdepääs kaubanduspinnale on ehitatavalt Põhja tänavalt, kuhu on planeeritud kaks autoga juurdepääsu ja eraldi juurdepääs jalakäijatele. Samuti pääsevad jalakäijad planeeritud ärihooneni Ringtee äärde kavandatavalt kergliiklusteelt. Planeeritavale maa-alale kavandatud laopindadele ja veoautode parkimiskohtadele on juurdepääs kavandatud Kalevi tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Ärihoonet teenindav klientide parkla, 172 auto kohta (vastab Eesti linnade äärelinna ehitiste parkimis-normatiivile, 1/50 hoone brutopinnast), jääb kavandatava ärihoone ja Ringtee ning Põhja tänava vahelisele maa-alale.

Haljastus

Kavandatava ärihoone eraldamiseks sõiduteedest (Ringtee ja Põhja tänav) on planeeritud tänava äärde kõrghaljastus. Parkla kavandatakse kõnniteedega ja haljastusega liigendatult.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone on tulepüsivusega TP-1, kasutusviis IV (kaubandus). Hoonesse paigaldada autonoomne tulekustutussüsteem koos autonoomse veehoidlaga (asukoht täpsustatakse hoone projekteerimise käigus).

Lähim tuletõrjehüdrant on kavandatud Põhja tänavale.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m ümber alajaama	AS Jaotusvõrk;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Address:****Põhja tänav****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:5473m²**Üldine ruumitüüp:**

Avaliku maaüksuse maa-ala on igapäevase kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

Krundi kasutamise sihtotstarve

Transpordimaa-L-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Krundile pääsu asukoht**

Krundile juurdepääs on Kalevi tänavalt

Haljastus

Planeeritava Põhja tänava ja Planeeritava Kalevi tn 26 vahele rajatakse kõrghaljastus. Tänavasõidutee osa eraldatakse kergliiklusteest haljasalaga.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama, 1m mõlemale poole vee- ja kanalisatsiooni-torustikku, 1m mõlemale poole soojustorustikku	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk; AS Kuressaare Soojus;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks