

325-05
I

Õsel Plan

Tomi tn.7-3, Kuressaare, 93812
Tel. 5162088, fax 45 21 081
MTR EP 10314484-0001

Tellija: Oma Invest OÜ

Töö nr. 27-05

**SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN
MERIKOTKA TN. 9**

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Kuressaare 2005

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"29" 09 2005 nr. 43

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. KRUNDIJAOTUS JA SERVITUUDID
3. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED KRUNTIDEL

Lisad: Oma Invest OÜ detailplaneeringu algatamise taotlus 26.01.2005
Kuressaare Linnavalitsuse 29.03.2005.a korraldus nr. 188
Kuressaare Linnavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 29.03.05
OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149
AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005
AS Kuressaare Veevärk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1

B JOONISED

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| ▪ Tugiplaan | M 1: 500 DP-1 |
| ▪ Krundipiirid, kitsendused | M 1: 500 DP-2 |
| ▪ Planeerimisjoonis | M 1: 500 DP-3 |
| ▪ Tehnovõrkude joonis | M 1: 500 DP-4 |

C LÄHTEMATERJALID

- Linnavalitsuse korraldus algatamise kohta.
- Linnavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega.
- Merikotka tn. 9 krundile korraldatud arhitektuurivõistluse võidutöö.
- Golfi vee ja kanalisatsiooni projekt.
- Tuulteroosi elamukvartali plaan
- Geodeesiabüroo OÜ poolt koostatud maa-ala ja tehnovõrkude geodeetiline alusplaan. Töö nr.G-63-05 valminud 25.04.2005.
- Trassivaldajate tehnilised tingimused

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

Planeeringuala asub Kuressaares, Merikotka tn.9 kinnistul, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Detailplaneeringu algatajaks on Kuressaare Linnavalitsus, algatamise aluseks on Oma Invest OÜ taotlus 26.01.2005. Detailplaneering on algatatud 29.03.2005.a Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr 188.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2 ha. Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on kehtestatud linna üldplaneeringu alusel Korruselamu ala. Käesolev töö on koostatud vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Koostatav detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on Merikotka tn.9 kinnistu jagamine, uute kinnistute moodustamine hoonestustingimuste ja sihtotstarvete määramine, kommunikatsioonide planeerimine.

Olemasolevalt on Merikotka tn. 9 kinnistu hoonestamata ala. Planeeringus on määratud ehitusala vastavalt valitud korteselamute mahule.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega
- Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Geodeesiabüroo 2005.a)G-63-05
- Tuulteroosi elamukvartali plaan
- Trassivaldajate tehnilised tingimused

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kuressaare äärelinnas, looduslikus haljasalas, piirnedes ehitatava golfiväljaku, ehitatava Merikotka tänava ja Tuulteroosi kolmekordsete korterelamutega. Läänest piirab planeeringu ala noor männik puhke-metsamaa.

Ala läbivad praegu magistraal soojatrass ja kõrgepingekaabelliin, mis vastavalt perspektiivsetele plaanidele tõstetakse hoonete ehitusalast välja. Tuulteroosi elamukvartali olemasolev hüdrant rahuldab ka planeeritava elamukvartali vajadused Vee-, kanalisatsiooni-, side- ja elektriühendused vastavalt tehnilistele tingimustele Tuulteroosi ja golfiväljaku trasside baasil. Uute korterelamute soojatrassid on ühendatud krunti läbiva magistraalsoojatrassiga.

Planeeritav ala on valdavalt tasane. Keskmisteks maapinna kõrgusteks on 1,50 - 3,50. Ala on loodusliku haljastusega.

II KRUNDIJAOTUS JA SERVITUUDID

2.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav krunt Merikotka tn.9 vastavalt järgmisele tabelile ja maasutuse joonisele (DP-2). Planeeritakse jagada Merikotka tn. 9 kinnistu üheksaks krundiks. Kotkapoja tänava nimetus on omaniku ettepanek, täpne nimetus antakse Kuressaare Linnavolikogu määrusega.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Nimetus	Pindala	Sihtotstarve	Nimetus	Pindala, m ²	Sihtotstarve
Merikotka tn.9	19153 m ²	Elamumaa	Merikotka tn.9	1694 m ²	Korruselamumaa
			Merikotka tn.7	1757 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tn.1	2099 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tn.2	2177 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tn.3	1964 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tn.4	1551 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tn.6	2432 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tn.8	1575 m ²	Korruselamumaa
			Kotkapoja tänav	3894 m ²	Transpordi-, üld- ja jäätme- hoidlamaa

MÄRKUS:

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

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

2.2 Servituutide vajadus

Vastavalt planeeringulahendusele eksisteerib vajadus järgmiste servituutide või maakasutuskitsenduste järele.

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Merikotka tn.7,	AS Kuressaare Soojus, OÜ Elion, Jaotusvõrk Saarte Piirkond	Lubada teostada torustike ja liinide remonttöid. Mitte kahjustada valitseja vara	
Isiklik kasutusõigus	Kotkapoja tn.3	AS Kuressaare Soojus, Jaotusvõrk Saarte Piirkond	Lubada teostada torustike ja liinide remonttöid. Mitte kahjustada valitseja vara	

Isiklik kasutusõigus	Kotkipoja tn.2	AS Kuressaare Veevärk	Lubada teostada torustike ja liinide remonttöid. Mitte kahjustada valitseja vara	
Isiklik kasutusõigus	Kotkipoja tn.4	AS Kuressaare Veevärk	Lubada teostada torustike ja liinide remonttöid. Mitte kahjustada valitseja vara	
Isiklik kasutusõigus	Kotkipoja tn.6	AS Kuressaare Veevärk, AS Kuressaare Soojus,	Lubada teostada torustike ja liinide remonttöid. Mitte kahjustada valitseja vara	
Isiklik kasutusõigus	Kotkipoja tn.8	AS Kuressaare Soojus, Jaotusvõrk Saarte Piirkond	Lubada teostada torustike ja liinide remonttöid. Mitte kahjustada valitseja vara	

III PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID

MERIKOTKA TN. 7

Krundi pindala	1757m ²
Olemasolev olukord	Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga. Krunti läbib pinnastee.
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve	korruselamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp	poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv	1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala	510 m ²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	põhimaht 3 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus	1,28 – 3,05 m
1. korruse põrandapinna kõrgus	±0.00 = 2,95 m (ligikaudne)
maksimaalne kõrgus	+16.00m
Hoonestuse kirjeldus	
Arhitektuur:	Üldine mahuline lahendus ja Merikotka tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded	Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsisvuseaste	TP1

Liikluskorraldus ja teed

Merikotka tn.7 juurdepääs kavandatakse Merikotka tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 18 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Krundil on olemas magistraal soojatrans, mis ehituse käigus ümber ehitatakse. Ühendused teiste olemasolevate trassidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevärk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule.

Kitsendused

Krunti läbivad soojatrans, kõrgepinge kaabel ja sidetrass milledele on määratud kitsendusala.

MERIKOTKA TN. 9

Krundi pindala 1694 m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korruselamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 2 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 1,28 – 2,39 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 2,80 m
maksimaalne kõrgus +13.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Merikotka tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Merikotka tn.9 juurdepääs kavandatakse Merikotka tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 13 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Ühendused olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule. Planeeringu järgsed trassid näidatud joonisel DP-4.

KOTKAPOJA TN. 1

Krundi pindala 2099 m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga. Krunti läbib pinnastee.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korruselamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 2 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 2,21 – 2,75 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 2,95m
maksimaalne kõrgus +13.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Kotkapoja tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Kotkapoja tn.1 juurdepääs kavandatakse Kotkapoja tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 13 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Säilitada joonisel DP-2 näidatud kõrghaljastus. Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Ühendused olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule. Planeeringu järgsed trassid näidatud joonisel DP-4.

KOTKAPOJA TN. 2

Krundi pindala 2177m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korruselamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 2 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 2,33 – 2,74 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 2.95m
maksimaalne kõrgus +13.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Kotkapoja tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Kotkapoja tn.2 juurdepääs kavandatakse Kotkapoja tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 13 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Säilitada joonisel DP-2 näidatud kõrghaljastus. Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Ühendused olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule. Planeeringu järgsed trassid näidatud joonisel DP-4.

Kitsendused

Krunti läbib sadevee torustik, millele on määratud kitsendusala

KOTKAPOJA TN. 3

Krundi pindala 1964m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga. Krunti läbib pinnastee.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korruselamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 3 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 1,76 – 2,79 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 2,95 m
maksimaalne kõrgus +16.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Kotkapoja tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Kotkapoja tn.5 juurdepääs kavandatakse Kotkapoja tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 18 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Krundil on olemas magistraal soojatrans, mis ehituse käigus ümber ehitatakse . Ühendused teiste olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule.

Kitsendused

Krunti läbivad soojatrans ja kõrgepingekaabel millelele on määratud kitsendusala

KOTKAPOJA TN. 4

Krundi pindala 1551m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korterelamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 2 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 2,09 – 2,75 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 2,95m
maksimaalne kõrgus +13.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Kotkapoja tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Kotkapoja tn.4 juurdepääs kavandatakse Kotkapoja tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 13 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Säilitada joonisel DP-2 näidatud kõrghaljastus. Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Ühendused olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule. Planeeringu järgsed trassid näidatud joonisel DP-4.

Kitsendused

Krunti läbib sadevee torustiud, milledele on määratud kitsendusala

KOTKAPOJA TN. 6

Krundi pindala 2432 m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korterelamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)
Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 3 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 2,02 – 3,04 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 2,80m
maksimaalne kõrgus +16.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Kotkapoja tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Kotkapoja tn.6 juurdepääs kavandatakse Kotkapoja tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 18 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Säilitada joonisel DP-2 näidatud kõrghaljastus. Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänava kinnistule.

Tehnovõrgud

Krundil on olemas magistraal soojatrans, mis ehituse käigus ümber ehitatakse. Ühendused teiste olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevärk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule.

Kitsendused

Krunti läbib soojatrans ja sadevee torustik, milledele on määratud kitsendusala

KOTKAPOJA TN. 8

Krundi pindala 1575 m²
Olemasolev olukord Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga. Krunti läbib pinnastee.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve korterelamumaa (EK) 100%
Üldine ruumitüüp poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused.)

Lubatud ehitiste arv 1 korterelamu hoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala 510 m²
Ehitiste suurim lubatud kõrgus põhimaht 3 + katusekorrus.
Maapinna kõrgus 2,24 – 4,27 m
1. korruse põrandapinna kõrgus ±0.00 = 3,05 m
maksimaalne kõrgus +16.00m

Hoonestuse kirjeldus

Arhitektuur: Üldine mahuline lahendus ja Kotkapoja tänava poolne fassaad vastavalt valitud korterelamule (DP lisa).
Piirded Hoonet ümbritsevat maa-ala ei ole lubatud piirata
Tulepüsivusaste TP1

Liikluskorraldus ja teed

Kotkapoja tn.8 juurdepääs kavandatakse Kotkapoja tänavalt (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Eluhoone juurde ettenähtud 18 parkimiskohta.

Hoone projektiga tuleb täpsustada järgmised küsimused

- kõnnitee ja parkla teekatte lahendus.
- Sokli täpne kõrgus.
- haljastus

Haljastus ja heakord

Säilitada joonisel DP-2 näidatud kõrghaljastus. Kompensatsiooniks ehituse alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-2. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastanalt normidele. Kruntide piirile ei rajata piirdeaedu. Ülejäänud vaba ala katta muruga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse ühtse jäätmemajaga, mis teenindab Merikotka planeeritavat elamukvartalit. Jäätmemaja projekteerida Kotkapoja tänav kinnistule.

Tehnovõrgud

Krundil on olemas magistraal soojatrans, mis ehituse käigus ümber ehitatakse . Ühendused teiste olemasolevate torustike ja kaabelliinidega, mis asuvad naaber kinnistutel teostada vastavalt AS Kuressaare Veevärk 27.06.2005. a väljastatud tehnilised tingimused nr.435/4-1, AS Kuressaare Soojus 19.06.2005.a. väljastatud tehnilised tingimused nr.15/2005, OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond 30.06.2005 väljastatud tehnilised tingimused nr.149 ja OÜ Elion liitumislepingule.

Kitsendused

Krunti läbib soojatrans milledele on määratud kitsendusala.

KOTKAPOJA TÄNAV

Krundi pindala	3894 m ²
Olemasolev olukord	Krundil on üksikud puud. Enamik krundist on kaetud loodusliku rohumaaga. Krunti läbib pinnastee.
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve	transpordimaa(L) 80%, üldmaa (Üm) 15%, Jäätmehooldamaa(J) 5%
Üldine ruumitüüp	avalik maaüksus
Lubatud ehitiste arv	1 prügihoone
Suurim lubatud ehitusalune pindala	30 m ² / 1%
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	põhimaht 1 korrus.
Maapinna kõrgus	2,09 - 2,89 m
1. korruse põrandapinna kõrgus	±0.00 = 2,70m
maksimaalne kõrgus	+4.00m
Hoonestuse kirjeldus	
Arhitektuur:	Üldine mahuline lahendus ja fassaadid vastavalt Tallinna Linnavalitsuse kataloogile „JÄÄTME-MAJAD, -KATUSEALUSED JA –AEDIKUD” toodud tüüplahendustele ja valikupõhimõtetele (DP lisa).
Piirded	Mänguväljak eraldatud hekiga. Teised krundiosad piirdeta.
Tulepüsivusaste	TP3

Liikluskorraldus ja teed

Planeeritav tänav on Ranna tänava pikendus (vastavad teed projekteerida arvestades prügiauto koormusega). Tänavaaäärde ettenähtud 11 avalikku parkimiskohta.

Haljastus ja heakord

Säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kompensatsiooniks tänava alla jäävatele puudele istutada uued puud vastavalt joonisele DP-3. Rajada tänavavalgustus kõnnitee ja sõiduteede valgustamiseks vastavalt normidele.

Tehnovõrgud

Tänavakrundile on planeeritud enamus magistraal torustikke ja kaabelliine planeeritavate korruselamute teenindamiseks, vastavalt valdaja väljastatud tehnilistele tingimustele. Kotkapoja tänavalt sadevee ära juhtimiseks planeeritud torustikud lähevad läbi Kotkapoja tn. 2,4,6 kinnistute. Sadevee torustikele paigaldatakse vastavalt normidele õlipüüdurid.

Planeeringu elluviimine:

Maaüksus antakse tasuta munitsipaalomandisse. Avalike rajatiste haldamise küsimused täpsustatakse arendaja ja linna vahel sõlmitavas lepingus.

Koostas: Raivo Kaseorg

Arendaja: Oma Invest OÜ