

Tellija: Keskkonnaministeerium
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist
Arhitekt: Terje Truuma
Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : lehti 24
jooniseid 7

Klotoid OÜ:

Tel 453 3723

GSM 508 4489

Faks 453 3695

E-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23

93812 Kuressaare

Reg kood 10207096

SISUKORD	lk. nr.
OTSUSED	
KOOSKÕLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5-6
1.3 KRUNDIJAOTUS	6-7
1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	8
1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.5.1 Keskkonnakaitselised tingimused	8-9
1.5.2 Tuleohutus	9
1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	9-10
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID I ETAPP	
2.1 KADAKA TN 1	11-12
2.2 KADAKA TN I MAATÜKK	13
2.3 TEHNIKA TN II MAATÜKK	14
2.4 TEHNIKA TN 4a	15-16
2.5 TEHNIKA TN 4b	17-18
2.6 TEHNIKA TN 4c	19
2.7 TEHNIKA TN 4	20
2.8 TEHNIKA TN 4d	21
3. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDIS II ETAPP	
3.1 TEHNIKA TN 4b	22-23
3.2 TEHNIKA TN 4	24
JOONISED	
Asukohaskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaani M 1:500	leht 2
Planeeringu joonis, kruntimise skeem I etapp M 1:500	leht 3
Planeeringu joonis, kruntimise skeem II etapp M 1:500	leht 4
Illustreeriv joonis M 1:500	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:500	leht 6
Sademeveetrassi skeem M 1:2000	leht 7
LISAD	

KURESSAARE LINNAS, KADAKA TN 1 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna põhjaosas, tööstuspiirkonna piiril. Planeeringu alasse jäävad Kadaka tn 1 ja Tehnika tn 4 kinnistud. Vastavalt Planeerimisseaduse § 22¹ lg 2 on planeeringu alasse kaasatud osa Tehnika tänavast kuni Kalevi tänaval asuva sademevete vaatluskaevuni ja lõik Tehnika tn 5 kuni alajaamani, alajaam kaasaarvatud.

Planeeritava ala suurus ca 1,2 ha.

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Kadaka tn 1 kruntimine 5 maaüksuseks ning Kadaka tn 1 Tehnika tn 4 vaheline osaline maa vahetamine. Kruntidele hoonestuse kavandamine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine. Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 687 25.10.2006 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (kasutatud DP projektbüroo poolt juuni 2007 mõõdistatud alusplaani ning Klotoid OÜ tööd nr 0199-01 Kuressaare linna sademeveetrasside kaardistamine ja määramine)).

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna põhjaosas, tööstuspiirkonna piiril. Planeeringu alasse jäävad Kadaka tn 1 ja Tehnika tn 4 kinnistud. Kadaka tn 1 krundil Kadaka tänava äärses piirkonnas asub 2,5 korruseline (2 korrust + katusekorrus) viilkatusega puithoone. Maa-ala maja ümber on korrastatud, rohke kõrghaljastusega.



Kadaka tn 1 asuv hoone, vaade kirdest

Hoonest põhja pool on kivist garaaž väravatega põhja ja ida poolsel küljel. Garaaži ja hoone vahelt kulgeb juurdepääsu tee osadele Kadaka tänava kruntidele. See on nendele üks juurdepääs avalikult teelt ning on planeeringu ala piires Kadaka tn 1 kinnistu koosseisus. Krundi põhjapoolsel osal puudub eesmärgipärane kasutus ja heakord. Alal paikneb puitkuur ja Tehnika tänava äärses piirkonnas mõningal määral kõrghaljastust.

Tehnika tn 4 kinnistul asub viilkatusega 1,5 kordne hoone, kus asub hetkel disainibüroo koos eluruumidega. Põhjapoolsel küljel on maaüksusel juurdepääsutee alaks mõeldud riba. Tee on väljaehitamata.

Juurdepääs mõlemale krundile on ühine Tehnika tänavalt Läbi Kadaka tn 1 krundi. Hetkel on Tehnika tänavalt kaks mahasõitu: üks, mida kasutavad Kadaka tänava kruntide omanikud ja teine Kadaka tn 1 ja Tehnika tn 4 tarbeks. Tehnika tänava äärses tsoonis on kolmnurkne ala, mida on kasutatud parkimisalana.

Reljeefilt on maa-ala madal ja tasane.

Planeeritaval territooriumil paiknevad mitmed tehnovõrkude trassid ja rajatised.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 25.06.2007	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Kadaka tn 1	EV (Keskkonnaministeerium)	6632 m ²	Ühiskondlikud hooned 100%	34901:003:0099	
Tehnika tn 4	Ene Trei	1788 m ²	Väikeelamumaa 25% Ärimaa 75%	34901:003:0056	1717234

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	ca 300 m ²	Kuressaare Linnavalitsus	Kadaka tänava elanike juurdepääs avalikult kasutatavale teele
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa, sihtotstarbega ühiskondlikud hooned. Käesoleva planeeringuga on määratud sihtotstarveteks Kadaka tn 1 äri- ja elamumaa, Tehnika tn 4a ühiskondlike hoonete maa ning Tehnika tn 4b ärimaa.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva tööga on Kadaka tn 1 kinnistu jagatud 6-ks erineva sihtotstarbega krundiks ning piirimuudatuse eesmärgil on Tehnika tn 4 jagatud kaheks maatükiks. Maaüksuste moodustamine peab toimuma kahes järgus. Esimeses järgus jagatakse Kadaka tn 1 6-ks maatükiks aadressidega: Kadaka tn 1, Kadaka tn I maatükk, Tehnika tn II maatükk, Tehnika tn 4a, Tehnika tn 4b ja Tehnika tn 4c ning Tehnika tn 4 jagatakse 2-ks maatükiks aadressidega: Tehnika tn 4 ja Tehnika tn 4d. Teises järgus liidetakse Tehnika 4b ja Tehnika 4d üheks maaüksuseks aadressiga Tehnika 4b ning Tehnika 4 ja Tehnika 4c liidetakse kokku üheks krundiks aadressiga Tehnika 4.

Kruntidele Tehnika 4b ja Kadaka 1 on planeeritud täiendavad ehitusvõimalused koos liikluskorralduse ja parkimisega.

Vajadusest jätta Tehnika tänavalt ühine sisse- ja väljasõit ning saada Kadaka tn 1 krundile parkimiskohti, on Kadaka tänava kinnistute juurdepääsutee nihutatud garaažidele lähemale. Samalt teelt on kavandatud ühine juurdepääs kõikidele

planeeritud kruntidele. Vältimaks segadusi juurdepääsu suhtes tulevikus, on nimetatud teelõigule moodustatud eraldi maaüksus ning on plaanitud see üle anda munitsipaalomandisse.

Tehnika tänava äärne bussipeatus, mis hetkel asub Kadaka tn 2 ees, on kavandatud tõsta Kadaka tn 1 krundi Tehnika tänava poolsele küljele. Võimalusel paigutada bussiootepaviljon teemaale, vajadusel võib see nihkuda ka Kadaka tn 1 krundile. Vajadusel anda koos bussiootepaviljoniga krundi piirde lahendus. Täpne bussipeatuse lahendus anda Tehnika tänava projekteerimise käigus.

Kõik likvideeritavaks näidatud puud tuleb võimalusel ümber istutada või asendada uute puudega (ühe mahavõetava puu kohta tuleb istutada kaks uut puud) selleks sobivasse kohta.

1.2 KRUNDIJAOTUS

I ETAPP

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Kadaka tn 1	6632	Ühiskondlike hoonete maa 100%	Kadaka tn 1	2534	Kontori ja büroohoone maa katastri sihtotstarve Ärimaa 50% Korterelamu maa katastrisihtotstarve korruselamumaa 50%
			Kadaka tn I maatükk	26	Tee ja tänava maa katastri sihtotstarve Transpordimaa 100%
			Tehnika tn II maatükk	522	Tee ja tänava maa katastri sihtotstarve Transpordimaa 100%
			Tehnika tn 4a	1182	Valitsus- ja ametiasutuste maa katastri sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa 100%
			Tehnika 4b	2188	Kontori ja büroohoone maa ja kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa katastri sihtotstarve Ärimaa 100%
			Tehnika tn 4c	177	Kontori ja büroohoone maa ja sihtotstarve Ärimaa 75% väikeelamumaa 25%

Tehnika tn 4	1788	Väikeelamumaa 25% Ärimaa 75%	Tehnika tn 4	1611	Kontori ja büroohoone maa ja sihtotstarve Ärimaa 75% väikeelamumaa 25%
			Tehnika 4d	177	Kontori ja büroohoone maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa katastri sihtotstarve Ärimaa 100%

II ETAPP

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Tehnika tn 4b	2076	Kontori ja büroohoone maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa katastri sihtotstarve Ärimaa 100%	Tehnika tn 4b	2365	Kontori ja büroohoone maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa katastri sihtotstarve Ärimaa 100%
Tehnika tn 4d	177	Kontori ja büroohoone maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa katastri sihtotstarve Ärimaa 100%			
Tehnika tn 4	1611	Kontori ja büroohoone maa ja sihtotstarve Ärimaa 75% väikeelamumaa 25%	Tehnika tn 4	1788	Kontori ja büroohoone maa ja sihtotstarve Ärimaa 75% väikeelamumaa 25%
Tehnika tn 4c	177	Kontori ja büroohoone maa ja sihtotstarve Ärimaa 75% väikeelamumaa 25%			

*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.

1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE JA KITSENDUSTE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn II maatükk	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud reoveekanalisatsiooni-sademevee kanalisatsiooni torustik	ca 370 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn II maatükk	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge kaabel	ca 100 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4a	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud reoveekanalisatsioonitorustik	ca 70 m ²
Reaalservituut	Tehnika tn 4a	Tehnika tn 4b, Tehnika tn 4	Planeeritud juurdepääs avalikult kasutatavale tee	ca 230 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4a	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojatorustik	ca 25 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4a	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud elektrikapp ja madalpingekaabel	ca 50 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4b	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud sadevesi	ca 200 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 5	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge kaabel	ca 160 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tänav	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge kaabel	ca 50 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tänav	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud sademevee kanalisatsiooni torustik	ca 1800 m ²
Kasutusvaldus	Kadaka tn 1	Kuressaare linn	Võimalus paigutada Kadaka tn 1 krundile Tehnika tänavapoolse piiri äärde bussiootepaviljon	ca 10 m ²

Kadaka tn 1 omanikul on kohustus välja ehitada uus tee Tehnika tn II maatükile. Esiialgu moodustatakse avaliku kasutusega eratee, mis antakse üle linnale. Nii kaua, kui uut teed ei ole välja ehitatud, on Kadaka tn 1 omanik kohustatud lubama kasutada olemasolevat teed juurdepääsuks Kadaka tn 5a, Kadaka tn 7a, Kadaka tn 7b ja Kadaka tn 11a kruntidele.

Märkus: Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.5.1 Keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütteks on planeeritud kaugküte, vajadusel ka elektriküte. Kohaliku katlamaja ettenähtud käesoleva planeeringuga ei ole, seega ei teki ka täiendavat õhusaastet antud piirkonnas. Sademeevee torustiku väljaehitamise kohustus on Tehnika tn 4b ja Kadaka tn 1 omanikul - arendajal.
- Hoonetele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Krundile on planeeritud sademeevete torustik, mis on suunatud Kalevi tänaval asuvasse sademeevete kanalisatsiooni.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

1.5.2 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded."

Kadaka tn 1 krundile planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2 ning Tehnika tn 4b kavandatud hoone minimaalne tulepüsivusklass: 2- korruselise hoone puhul TP2, 3-korruselise hoone puhul TP1.

Lähimad hüdrandid asuvad Tehnika ja Kadaka tänava ristis ja Tehnika tn 4b krundi ees tänaval.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

1.5.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, hoovid ja majaesised tuleb valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu.

Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID I ETAPP

2.1. KADAKA TN 1

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007	Eesti Vabariik (Keskkonnaministeerium)
Krundi pindala	2534 m ²
Krundi sihtotstarve:	Kontori ja büroohoone maa 50% ja elamumaa 50% (katastri sihtotstarve ärimaa 50% ja elamumaa 50%)

2.1.2 Projekteerimis põhimõtted

Krundil paikneb olemasolev 2,5 korruseline (2 korrust + katusekorrus) puithoone. Olemasoleva maja võib säilitada ja renoveerida või rajada samale kohale mahult samaväärne uus hoone. Uus ehitusvõimalus on planeeritud olemasolevast ca 4 m kaugusele ning on mõeldud kas eraldi majana või ühendada omavahel galeriiga. Juurdeehitus kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Uus ehitusmaht võiks tulla väiksem ja madalam ning peaks jääma olemasoleva hoone fooniks.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2
Plan. hoone maks. kõrgus	9,5 m
Plan. hoone korruselisus	2 korrust
Katusekalle	sama, mis olemasoleval hoonel või lampkatus (sobiva arhitektuurse lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kuressaare linnavalitsusega)
Täisehituse protsent:	15 %
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi, klaas jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale

Uus juurdepääs krundile on planeeritud Tehnika tn II maatükile kavandatud avalikult teelt. Juurdepääsu tee asub hetkel Kadaka tn 1 krundil ning on käesolevaga planeeritud ümber tõsta garaazidele lähemale. Tee ehituse peab finantseerima Kadaka tn 1 omanik. Esialgu moodustatakse avaliku kasutusega eratee ning seejärel antakse üle munitsipaalomandisse. Nii kaua, kui uut teed ei ole välja ehitatud, on Kadaka tn 1 omanik kohustatud lubama kasutada olemasolevat teed juurdepääsuks Kadaka tn 5a, Kadaka tn 7a, Kadaka tn 7b ja Kadaka tn 11a kruntidele.

Tehnika tänavapoolse piiri äärde on planeeritud kitsendus bussiootepaviljoni tarbeks. Täpne ootekoja asukoht selgub projekteerimise käigus.

Parkimiskohad on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" parkimismäärusele ning lähtuvalt Kuressaare linna ehitusmäärusele on arvestatud krundi paiknemisega äärelinna tsoonis.

Hoonetesse tulevate büroopindade on normatiivne parkimiskohtade arv on 9 kohta. Kui hoonetesse rajatakse elamispinnad, tuleb projekteerimise käigus tagada igale korterile üks auto koht.

Enamus kõrghaljastusest säilitatakse. Likvideeritavaks näidatud puud tuleb võimalusel ümber istutada või asendada uutega (iga mahavõetud puu kohta istutada sobivasse kohta kaks uut puud).

Krunt ümbritseda aiaga tänavate poolt. Piirete kavandamisel pöörata tähelepanu sissesõidutee poolsele nurga kujundusele. Täpne piirdeaia lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

2.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 150 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad sidekanalisatsioon, soojatorustik ja drenaaži torustik

2.1.4 Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Kasutusvaldus	Kadaka tn 1	Kuressaare linn	Võimalus paigutada Kadaka tn 1 krundile Tehnika tänavapoolse piiri äärde bussiootepaviljon	ca 10 m ²
Reaalservituut	Kadaka tn 1	Kadaka tn 5a, Kadaka tn 7a, Kadaka tn 7b ja Kadaka tn 11a	Olemasolev juurdepääsutee	ca 160 m ²

2.1.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Olemasolev ühendus, vajadusel rekonstrueerida.

Kanalisatsioon:

Olemasolev ühendus, vajadusel rekonstrueerida

Sademeveekanaliseerimine: Sademeveed ja katuseveed juhtida Tehnika tn II maatükile planeeritud sademevetekanaliseerimisele. Sademevete kanalisatsiooni ehitab välja ja rahastab krundiomanik.

Elekter:

Kuna olemasolevad kaablid on vanad, siis uus elektritoite ühendus on planeeritud tuua Tehnika alajaamast kuni planeeritud elektrikapini Tehnika 4a garaaži seina vastus. Sealt edasi tuua kaabel Kadaka tn 1 kinnistule. Liitumiskapi võib paigaldada Tehnika tn 4a garaaži vastu või Kadaka tn 1 krundile sobivasse kohta.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamine kaugkütte baasil on võimalik krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Olemasolev, vajadusel rekonstrueerida. Olemasolev, läbi hoone tulev, sideliini ühendus säilitada. Täpne sidekaabli asukoht lahendada projekteerimise käigus.

2.2. KADAKA TN I MAATÜKK

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007 Eesti Vabariik (Keskkonnaministeerium)
 Krundi pindala 26 m²
 Krundi sihtotstarve: Tee ja tänava maa (katastri sihtotstarve transpordimaa 100%)

2.2.2 Projekteerimispehiohiohted

Krunt on moodustatud Kadaka ja Tehnika ristmiku manööverdamisala tarbeks. Krundi võib hiljem liita Kadaka tänava maatükiga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil: ei ole lubatud hoonestada

2.2.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 50 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad sidekanalisatsioon,

2.2.4 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude ühendused ei ole vajalikud

2.3. TEHNIKA TN II MAATÜKK

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007
 Krundi pindala
 Krundi sihtotstarve:

Eesti Vabariik (Keskkonnaministeerium)
 522 m²
 Tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve
 transpordimaa 100%)

2.3.2 Projekteerimis põhimõtted

Krunt on moodustatud planeeritud kruntide ja osade Kadaka tänava kinnistute juurdepääsutee tarbeks.

Hoonestust krundile ei planeerita.

Likvideeritavaks näidatud puud tuleb võimalusel ümber istutada või asendada uutega (iga mahavõetud puu kohta istutada sobivasse kohta kaks uut puud).

Piirete rajamine keelatud.

Tee kalded, välisvalgustus, ristlõiked lahendada projekteerimise käigus.

Tee väljaehitamise peab finantseerima Kadaka tn 1 omanik, kuna olemasoleva tee kohale tulevad Kadaka tn 1 parkimiskohad. Esiolgu moodustatakse avaliku kasutusega eratee, mis antakse üle linnale.

2.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 470 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad sidekanalisatsioon, side õhuliin, madalpingekaabel, soojatorustik, drenaaži torustik, kanalisatsioonitorustik ja veetorustik

2.3.4 Servituutide ja kitsenduste vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn II maatükk	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud reoveekanaliseerimis- ja sademevee kanalisatsiooni torustik	ca 370 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn II maatükk	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge kaabel	ca 100 m ²

2.3.5 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude ühendusi planeeritud ei ole. Kõikide tänavaehituse alla jäävad tehnovõrkude trasside ja rajatiste ümber tõstmine ning tänavavalgustus lahendada projekteerimise käigus.

2.4. TEHNIKA TN 4a

2.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007	Eesti Vabariik (Keskkonnaministeerium)
Krundi pindala	1182 m ²
Krundi sihtotstarve:	Valitsus ja ametiasutuste maa 100% (katastri sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa 100%)

2.4.2 Projekteerimispehiohioötet

Krundil paikneb olemasolev garaaž, mida võib vajadusel rekonstrueerida.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoone maks. kõrgus	olemasolev
hoone korruselisus	1 korrust
Katusekalle	olemasolev
Täisehituse protsent:	32 %

Uus juurdepääs krundile on planeeritud Tehnika tn II maatükile kavandatud avalikult teelt.

Kuna krundil asub garaaž, siis parkimiskohtade vajadus puudub. Piirdeid ei tohi rajada nii, et see takistab juurdepääsu naaberkinnistutele.

2.4.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 360 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad madalpingekaabel, soojatorustik, drenaaži torustik ja veetorustik

2.4.4 Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4a	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud reoveekanaliseerimis- torustik	ca 50 m ²
Reaalservituut	Tehnika tn 4a	Tehnika tn 4b, Tehnika tn 4	Planeeritud juurdepääs avalikult kasutatavale tee	ca 230 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4a	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojatorustik	ca 25 m ²
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4a	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud elektrikapp	ca 10 m ²

2.4.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veeühendust planeeritud ei ole

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooni ühendust planeeritud ei ole

Sademeveekanaliseatsioon: Sademeveed ja katuseveed juhtida Tehnika tn II maatükile või Tehnika tn 4b krundile planeeritud sademevetekanaliseatsiooni.

Elekter:

Kuna olemasolevad kaablid on vanad, siis uus elektritoite ühendus on planeeritud tuua Tehnika alajaamast kuni planeeritud elektrikapini Tehnika 4a garaaži seina vastus. Liitumiskapi võib paigaldada Tehnika tn 4a garaaži vastu jaotuskapi kõrvale.

Soojavarustus

Soojavarustust planeeritud ei ole.

Side

Olemasolev, vajadusel rekonstrueerida.

2.5. TEHNIKA TN 4b

2.5.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007	Eesti Vabariik (Keskkonnaministeerium)
Krundi pindala	2188 m ²
Krundi sihtotstarve:	Kontori ja büroohoone maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 100% (katastri sihtotstarve äri maa 100%)

2.5.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on korrastamata ja mõningase kõrghaljastusega Tehnika tänava ääres, lõunaosas asub puitkuur, mis on planeeritud lammutada.

Krundile on planeeritud kahekordne (osaliselt 3 korrust) hoone koos parklaga.

Büroohoone parkimiskohad on arvatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades krundi paiknemist äärelinna tsoonis ja planeeritava büroohoone vähest küllastajate arvu. Normatiivne parkimiskohtade arv on sel juhul 20.

Samuti tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada naabruses asuva tootmisalaga ja teha vastavad uuringud ja arvutused naaberkruntidelt tulevate kahjulike mõjutuste kohta (müra, saaste jne) ning võtta kasutusele kahjulike mõjusid vähendavad meetmed. Krundi põhja ja ida piiri äärde on kavandatud tihe haljasriba, kas siis hekina või vabakujuliste põõsaste reana.

Sissesõit krundile on kavandatud Tehnika tänavalt, sisse- ja väljasõit krundile on planeeritud kitsendusega üle Tehnika 4a kinnistu.

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga. Piirete kavandamisel pöörata tähelepanu sissesõidutee poolsele nurga kujundusele.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoone maks. kõrgus	9m (11m kõrgust lubatud osaliselt kuni 50% ulatuses)
hoone korruselisus	kuni 2 korrust, osaliselt 50% ulatuses 3 korrust
Katusekalle	vaba, kuid peab sobima kinnistust põhjapoole jääva hoonestusega. Eelistada lampkatust või lampkatust kombineerituna kaldkatusega.
Täisehituse protsent:	25 %

2.5.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 170 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad soojatorustik, ja sidekanalisatsioon

2.5.4 Servituutide vajadus

Servituudi/kitsendus e tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus

Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4b	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud sadevesi	ca 200 m ²
----------------------	---------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

2.5.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veeühendust planeeritud Tehnika tänava veetrassist.

Kanaliseerimine:

Kanaliseerimise ühendust planeeritud Tehnika tn II maatükil asuvasse kanalisatsiooni, ühenduskaev paikneb kinnistu idapoolses servas.

Sademeveekanaliseerimine: Sademeveed ja katuseveed juhtida Kalevi tänaval paiknevasse sademeveetekanalisatsiooni. Sademevete kanalisatsiooni väljaehitamise rahastamise kohustus on krundiomanikul.

Elekter:

Elektritoite ühendus on planeeritud tuua Tehnika alajaamast kuni planeeritud elektrikapini Tehnika 4a garaaži seinast vastas. Sealt edasi tuua kaabel Tehnika tn 4b kinnistule. Liitumiskapi võib paigaldada Tehnika tn 4a garaaži vastu või Tehnika tn 4b krundile sobivasse kohta.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamise kaugkütte baasil on võimalik krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Sideühendus on võimalik krundi lõunaosas paikneva sidekanalisatsiooni kaevu kaudu.

2.6. TEHNIKA TN 4c

2.6.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve:

Eesti Vabariik (Keskkonnaministeerium)

177 m²

Kontori ja büroohoone maa, 75% (katastri sihtotstarve ärimaa 75%) ning elamumaa (katastri sihtotstarve väikeelamumaa 25%)

2.6.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud liitmiseks Tehnika tn 4 kinnistuga. Eraldi kasutada maaüksust ei ole võimalik.

2.6.3 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude ühendusi planeeritud ei ole.

2.7. TEHNIKA TN 4

2.7.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007	Ene Trei
Krundi pindala	1611 m ²
Krundi sihtotstarve:	Kontori ja büroohoone maa 75% (katastri sihtotstarve ärimaa 75%) ning elamumaa (katastri sihtotstarve väikeelamumaa 25%)

2.7.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on tekkinud jagamise teel Tehnika tn 4 kinnistust ning liidetakse II järgus Tehnika tn 4c maaüksusega.

Uut hoonestust planeeritud ei ole, lubatud on olemasoleva rekonstrueerime ja väikese mahulised juurdeehitused.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoone maks. kõrgus	olemasolev
hoone korruselisus	olemasolev
Katusekalle	olemasolev
Täisehituse protsent:	23 %

2.7.3 Tehnovõrgud

Veevarustus:

olemasolev

Kanaliseatsioon:

olemasolev

Sademeveekanaliseatsioon: Sademeveed ja katuseveed juhtida vajadusel Tehnika tn 4b planeeritud sademevetekanaliseatsiooni.

Elekter:

Kuna olemasolevad kaablid on vanad on elektritoite ühendus planeeritud tuua Tehnika alajaamast kuni planeeritud elektrikapini Tehnika 4a garaaži seina vastus. Sealt edasi tuua kaabel Tehnika tn 4 kinnistule. Liitumiskapi võib paigaldada Tehnika tn 4a garaaži vastu või Tehnika tn 4 krundile sobivasse kohta.

Soojavarustus

Olemasolev

Kaugkütte võimalus planeeritud Tehnika tn 4a krundil asuva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojatorustiku kaudu. Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

.

Side

olemasolev

2.8. TEHNIKA TN 4d

2.8.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve:

Ene Trei

177 m²

Kontori ja büroohoone maa, kaubandus-,
toitlustus- ja teenindushoone maa 100%
(katastri sihtotstarve äri maa 100%)

2.6.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud liitmiseks Tehnika tn 4b kinnistuga. Eraldi kasutada maaüksust ei ole võimalik.

2.6.3 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude ühendusi planeeritud ei ole.

3. PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID II ETAPP

3.1. TEHNIKA TN 4b

3.1.1 Üldinfo

Krundi pindala	2365 m ²
Krundi sihtotstarve:	Kontori ja büroohoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa 100% (katastri sihtotstarve äri maa 100%)

3.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on tekkinud Tehnika tn 4b ja Tehnika tn 4d liitmisel.

Ala on korrastamata ja mõningase kõrghaljastusega Tehnika tänava ääres, lõunaosas asub puitkuur, mis on planeeritud lammutada.

Krundile on planeeritud kahekordne (osaliselt 3 korrust) hoone koos parklaga.

Büroohoone parkimiskohad on arvatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades krundi paiknemist äärelinna tsoonis ja planeeritava büroohoone vähest küllastajate arvu. Normatiivne parkimiskohtade arv on sel juhul 20.

Samuti tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada naabruses asuva tootmisalaga ja teha vastavad uuringud ja arvutused naaberkrundidelt tulevate kahjulike mõjutuste kohta (müra, saaste jne) ning võtta kasutusele kahjulike mõjusid vähendavad meetmed. Krundi põhja ja ida piiri äärde on kavandatud tihe haljasriba, kas siis hekina või vabakujuliste põõsaste reana.

Sissesõit on kavandatud Tehnika tänavalt, sisse- ja väljasõit krundile on planeeritud käesolevaga kavandatud avalikult teelt kitsendusega üle Tehnika 4a kinnistu .

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga. Piirete kavandamisel pöörata tähelepanu sissesõidutee poolsele nurga kujundusele.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoone maks. kõrgus	9m (11m kõrgust lubatud osaliselt kuni 50% ulatuses)
hoone korruselisus	kuni 2 korrust, osaliselt 50% ulatuses 3 korrust
Katusekalle	vaba, kuid peab sobima kinnistust põhjapoole jääva hoonestusega. Eelistada lampkatust või lampkatuse kombinatsioonina kaldkatusega.
Täisehituse protsent:	23 %

3.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	ca 170 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad soojatorustik, ja sidekanalisatsioon

3.1.4 Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Tehnika tn 4b	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud sadevesi	ca 200 m ²

3.1.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veeühendust planeeritud Tehnika tänava veetrassist.

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooni ühendust planeeritud Tehnika tn II maatükil asuvasse kanalisatsiooni, ühenduskaev paikneb kinnistu idapoolses servas.

Sademeveekanaliseatsioon: Sademeveed ja katuseveed juhtida Kalevi tänaval paiknevasse sademevetekanaliseatsiooni. Sademevee kanalisatsiooni väljaehitamise ja rahastamise kohustus on krundiomanikul.

Elekter:

Elektritoite ühendus on planeeritud tuua Tehnika alajaamast kuni planeeritud elektrikapini Tehnika 4a garaaži seinast vastas. Sealt edasi tuua kaabel Tehnika tn 4b kinnistule. Liitumiskapi võib paigaldada Tehnika tn 4a garaaži vastu või Tehnika tn 4b krundile sobivasse kohta.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamise kaugkütte baasil on võimalik krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Liitumiseks taotlema tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Side ühendus on võimalik krundi lõunaosas paikneva sidekanalisatsiooni kaevu kaudu.

3.2. TEHNIKA TN 4

3.2.1 Üldinfo

Krundi pindala	1788m ²
Krundi sihtotstarve:	Kontori ja büroohoone maa 75% (katastri sihtotstarve ärimaa 75%) ning elamumaa (katastri sihtotstarve väikeelamumaa 25%)

3.2.2 Projekteerimispehiohioötet

Krunt on tekkinud Tehnika tn 4 ja Tehnika tn 4c liitmisel. Uut hoonestust planeeritud ei ole, lubatud on olemasoleva rekonstrueerime ja väikese mahulised juurdeehitused.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoone maks. kõrgus	olemasolev
hoone korruselisus	olemasolev
Katusekalle	olemasolev
Täisehituse protsent:	20 %

3.2.3 Tehnovõrgud

Veevarustus:

olemasolev

Kanaliseatsioon:

olemasolev

Sademeveekanaliseatsioon: Sademeveed ja katuseveed juhtida vajadusel Tehnika tn 4b planeeritud sademevetekanaliseatsiooni..

Elekter:

Kuna olemasolevad kaablid on vanad on elektritoite ühendus planeeritud tuua Tehnika alajaamast kuni planeeritud elektrikapini Tehnika 4a garaaži seinast vastus. Seal edasi tuua kaabel Tehnika tn 4 kinnistule. Liitumiskapi võib paigaldada Tehnika tn 4a garaaži vastu või Tehnika tn 4 krundile sobivasse kohta.

Soojavarustus

Olemasolev

Soojavarustuse lahendamise kaugkütte baasil on võimalik krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

olemasolev