

370-06
I 1

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

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



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 036-07

A – 34492

25 mai 2007

KURESSAARE LINN, PIKK TN 80

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 21. november 2007.a.

Esitatud: mai 2007.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

PLANEERING KEHTESTATUL

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

25.08.2007 nr. 53

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGUÜDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
KRUNDIJAOTUS	6
SERVITUUTIDE VAJADUS	6
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	7
Pikk tn 80.....	7
Pikk tn 82.....	9
Pikk tn 84.....	11
Pikk tn 86.....	13

JOONISED

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

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 741, 21. november 2007.a. Pikk tn 80 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lähteseisukohtadega.

Katastriüksuse plaan.

As Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused Nr. 808, Pikk tn 80 detailplaneeringu juurde, 17. aprill 2007.a.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks Nr. 115438, 03. mai 2007.a.

Kuressaare Soojuste seisukoht küttesüsteemi kavandamiseks.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linna põhja piiril, välja kujunenud toomisotstarbeliste maade piirkonnas, aadressiga Pikk tn 80, suurusega 14713m². Piirnedes põhja-kirde suunas Kaarma vallaga, lääne-loode suunal Pikk tn 78 kinnistuga, kagu-ida suunas Kuressaare-Sikassaare riigi kõrvalmaanteega nr 21140 (Pikk tänav) ning edela-lõuna suunas Pikk tn 76 kinnistuga.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Detailplaneeringu esialgsele eesmärgile, määrata tingimused masina-remonditöökoja ja puistematerjali ladustamisplatsi rajamiseks Pikk tn 80 krundile, on lisandunud planeeringu koostamise käigus kinnistu jagamine neljaks iseseisvateks krundiks (kuna olemasolev Pikk tn 80 kinnistu kujunes arendaja vajadusi silmas pidades liiga suureks), koos ehitusõiguste määramisega, tehnovõrkude, haljastuse ja liikluskorralduse planeerimisega ning servituutide vajaduse seadmise selgitamisega.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- LV korraldus nr 741, 21. november 2007, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Pikk tn 81 detailplaneering. OÜ klotoid töö nr 1001-01, 2001.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr T-07-027, M1:500

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Pikk tn 80 kinnistu paikneb Kuressaare linna põhjaosas, Kaarma valla piiril. Ala on hoonestamata, haljastuseta tühermaa. Naaberkrundid on tootmisotstarbelise kasutuse ja hoonestusega. Krundi vastas: Pikk tn 81 paikneb Saaremaa Liha- ja Piimatööstus suhteliselt heakorrastatud ümbrusega. Heakorrastus puudub. Juurdepääs krundile on Pikalt tänavalt.

- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Olemasolevalt (seisuga 16. november 2006) on AS M&V Invest`le kuuluv kinnistu sihtotstarbega Tootmismaa-100%.

Kinnistut läbib OÜ Jaotusvõrgu elektrikaabel, trassikatsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja AS Elionile kuuluva sidekaabel, kaitsevööndiga 2m kaabli teljest.

Kinnistu paikneb Kuressaare-Sikassaare riigi kõrvalmaantee nr T-21140 ääres (Pikk tänav), millele kehtib 50m riigimaantee kaitsevöönd sõiduraja teljest.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 paikneb Pikk tn 80 kinnistu ettevõtluse segahoonestusalal, kus on tööstusettevõtete ja ladude maa, lubatud on ka äri- ja teenindusettevõtted ning asutused. Hoonete kõrgus 1-3 korrust. Uute elamute rajamine ei ole lubatud. Koostatav detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGUÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Pikk tn 80 kinnistu neljaks iseseisvaks Tootmismaa-T-100% sihtotstarbega krundiks (konkreetsete arendajate selgumisel on võimalik kavandatavatele kruntidele vajadusel taotelda koos ehitusloaga lisaks Ärimaa-Ä sihtotstarvet).

Kruntidele kavandatakse ühine juurdepääsutee, millele seatakse kitsendus, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele".

Maa-alale on lubatud rajada kahekordsed hooned (eeldatavasti kruntide sihtotstarvet silmas pidades, 1/3 hoonest kahekordne ja 2/3 hoonest ühekordne). Planeeringuga lubatud kruntide maksimum täisehitusprotsendid tulenevad ehitiste tuleohutuse osast 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, mille järgi peab olema tagatud kavandatavatele hoonetele päästeteenistuse autode ligipääs ümber hoone perimeetri, ladude vahelised tuletõrjekujud on 10m. (Planeeringu joonisel DP-3, "Põhijoonis" on näidatud ära tinglikult maksimaalne ehitusala ja päästeteenistuse autode liikumise võimalus). Kruntide täisehitusprotsent tuleb projekteerimise käigus siduda ka vajalike parkimiskohtadega (vastavalt äärelinna parkimisnormatiivile). Parkimine lahendatakse kruntidel. Lähtuvalt kavandatavate hoonete funktsioonist võib kruntide täisehitusprotsent väheneda. Olenemata sellest, et on tegemist tootmismaa alaga, tuleb planeeritavad krundid korrektselt heakorrastada ja haljastada. Lisada kõrghaljastust, mis lahendatakse hoonete projektide koosseisus.

Planeeringuga lubatakse kinnistut ümbritsev olemasolev sadevete kraav viia truupi, tagades maa-alalt sademevete äravoolu. Kuna Pikal tänaval antud maa-ala läheduses Kuressaare linna ühtsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad, tuleb vajalikud ühendused tuua lähimast Saaremaa Lihatööstuse kõrval paiknevast, riigi vabal maal olevatest vee- ja kanalisatsioonitorustikest. Elektrivarustuseks on vajalik rajada maa-ala koormus keskmesse uus alajaam.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele Nr. 115438, 03. mai 2007.a. tuleb planeeringuala elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus ehitada koormuskeskmesse uus alajaam ühendatuna Vorsti või Liha 10kV kaabliga läbijooksvana. Detailplaneeringu joonisel DP-5 „Tehnovõrkude plaan” on näidatud tinglik alajaama asukoht, krundil Pikk tn 86, koos ühendusega. Kavandatud madalpingekaablid ja jaotusliitumiskapid on ühitatud teega ja paigutatud kruntide piirile, ligipääsetavasse kohta. Kruntide sisesed võrgud alates liitumiskapist

lahendatakse koos objektide elektrivarustuse projektidega. AS Jaotusvõrgule kuuluvatele perspektiivsetele ja olemasolevatele kaablitele kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit. (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“). Alajaama kaitsevöönd on 2m ümber alajaama. Hoonestusele ettejääv madalpingekaabel Pikk tn 80 krundil tuleb ümber tõsta arendaja kulul.

- **Sidevarustus**

Pikal tänaval on olemasolev Elion AS-le kuuluv sidekaabel, millega on võimalik liituda liitumislepingu alusel. Planeeringuga on näidatud tinglikud rajatavad sidekaablid koos vajalike kaitsevöönditega. Planeeritavast maa-alast väljasolev telekommunikatsiooniühendus tuua lähimasse Elioni jaotuskappi. Elion AS-le kuuluvatele sidekaablitele kehtib 2m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole kaablit (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“).

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele Pikk tn 80 detailplaneeringu juurde, 17. aprill 2007.a. on lähim arvestatav ühisveevõrgu ja ühiskanalisatsiooni torustik OÜ Saaremaa Lihatööstus sissepääsuhoone läheduses (kaugus ca 90m). Pikk tänaval-Ringtee ristmik alates linna ühisveevõrk puudub. Kuna OÜ Saaremaa Lihatööstus ei nõustunud uute torustike toomisega nende kinnistult, tuleb vajalikud ühendused tuua lähimast Saaremaa Lihatööstuse kõrval, riigi vabal maal olevatest vee- ja kanalisatsioonitorustikest. Vee- ja kanalisatsioonitorustikke projekteerimise käigus kontrollida vaadeldavalt alalt reovete isevoolse ärajuhtimise võimalust, mille puudumisel tuleb paigaldada detailplaneeringu joonisel DP-5, „Tehnovõrkude plaan“, näidatud kanalisatsiooni ülepumpamisjaam. Kuressaare Veevõrgule kuuluvatele vee- ja kanalisatsiooni torustikele kehtib 1m laiune torustike kaitsevöönd, mõlemale poole torustikku. Detailplaneeringu joonisel DP-5 „Tehnovõrkude plaan“ on näidatud tinglikud perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos kaitsevöönditega.

Kuna maa-alal tuletõrjehüdrante läheduses ei ole kavandatakse käesoleva planeeringuga juurdepääsuteele kaks uut tuletõrjehüdranti, vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud“.

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaž**

Planeeritava ala läheduses sademeteveetorustik puudub. Olemasolevalt on sademeteveete ärajuhtimine lahendatud kraavidega. Arendajal on võimalus maa-alal olevad kraavid asendada truupidega, tagades sademeteveete korrektse ärajuhtimise maa-alalt.

- **Soojavarustus**

Planeeritav maa-ala jääb Kuressaare Soojusele kuuluvatest keskküttevõrgust nii kaugemale, et liitumine käesoleval hetkel ei ole reaalne. Küttesüsteemi rajamisel on planeeringus näidatud võimalus planeeritavate kruntide hoonete kütmiseks ühest kohast, (Pikk tn 80 katlamajast). Kui hooned kavandada vesi radiaatorküttele, on neid hiljem võimalik ühendada kaugküttega.

KRUNDIJAOTUS

Planeeritav krunt	Maa omanik	Pindala m²	Sihtotstarve
Pikk tn 80	AS M&V Invest	5334	Tootmismaa-T-100%
Pikk tn 82	AS M&V Invest	2389	Tootmismaa-T-100%
Pikk tn 84	AS M&V Invest	2559	Tootmismaa-T-100%
Pikk tn 86	AS M&V Invest	4427	Tootmismaa-T-100%

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.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Pikk tn 80; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole planeeritavat elektri- ning vee- ning kanalisatsiooni torustikke; 2m mõlemale poole sidekaablit
Teeservituut	Pikk tn 80; Pikk tn 82; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	Pikk tn 80; Pikk tn 82; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	Autoga juurdepääs planeeritavatele kruntidele	ühine juurdepääsutee, ca 575m ²

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Adress:

Pikk tn 80

Maa omanik (seisuga 16. november 2006):

AS M&V Invest

Krundi pindala:

5334m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

2115m² (täisehitusprotsendiga 40%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kruntide täisehitusprotsent tuleb projekteerimise käigus siduda vajalike parkimiskohtadega (vastavalt äärelinna parkimismatiivile), mis selgub hoone konkreetsest funktsioonist ja võib vastavalt sellele väheneda. Planeeringuga määratakse hoonestuse maksimaalne võimalik pindala, arvestades asjaoluga, et päästeteenistuse autod saavad liikuda ümber hoone: 2115m² ja maksimaalne korruselisus: 2 korrust. Kuna on tegu tootmismaaga, mille hoonestuse arhitektuuri määrab esmajoones krundile rajatava hoone kasutatav tehnoloogia, siis konkreetseid arhitektuurseid nõudeid hoonetele ei esitata. Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Kuressaare linnaarhitektiga.

Piirded

Krundi võib piirata piirdeaiaga Pikk tn 74 ja Pikk tn 78 piiril, vastavalt naabrite vahelise kokkuleppega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on ühine juurdepääs Pikk tn 82, 84 ja 86 kruntidega Pikalt tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil ja lahendatakse hoone projekti koosseisus vastavalt äärelinna parkimismatiivile.

Haljastus

Krunt tuleb korrektselt heakorrastada ja haljastada. Lisada kõrghaljastust, mis lahendatakse hoonete projektide koosseisus.

Prüгимajandus

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 Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda EVS 812-4 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus. Eeldatavalt on kavandatud laod tuleohuklassiga 2, millele vastavalt tuleb laopinnad 1000m² kuni 2000m² varustada II tulekaitsetasemega (ööpäevaringselt jälgitav automaatne tulekahjusignalisatsioon ja I tulekaitsetaseme kohased tõhustatud tulekustutusvahendid s.t. tuletõrjekraanid). Ühekorruseline hoone võib olla tulepüsivusega TP-2. Kahekorruselise hoone puhul võib sinna paigutada ainult 1.tuleohuklassiga tegevusi, tuleohuklassi 2 puhul tuleb hoone ehitada tulepüsivusklassiga TP-1. Väline tulekustutusvesi võetakse juurdepääsuteele rajatud hüdrantidest (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud“.)

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektrikaablit ja vee- ning kanalisatsioonitoru stikke. 2m mõlemale poole sidekaablit.	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk; AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Ühine juurdepääsutee, ca 575m ²	Pikk tn 80; Pikk tn 82; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	maa omanikel tagada ühine juurdepääs Pikk tn 80, Pikk tn 82, Pikk tn 84 ja Pikk tn 86 kruntidele

ÜLDINFO

Address:

Pikk tn 82

Maa omanik (seisuga 16. november 2006):

AS M&V Invest

Krundi pindala:

2389m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

970m² (täisehitusprotsendiga 41%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kruntide täisehitusprotsent tuleb projekteerimise käigus siduda vajalike parkimiskohtadega (vastavalt äärelinna parkimismatiivile), mis selgub hoone konkreetsest funktsioonist ja võib vastavalt sellele väheneda. Planeeringuga määratakse hoonestuse maksimaalne võimalik pindala, arvestades asjaoluga, et päästeteenistuse autod saavad liikuda ümber hoone: 970m² ja maksimaalne korruselisus: 2 korrust. Kuna on tegu tootmismaaga, mille hoonestuse arhitektuuri määrab esmajoonel krundile rajatava hoonel kasutatav tehnoloogia, siis konkreetseid arhitektuurseid nõudeid hoonetele ei esitata. Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Kuressaare linnaarhitektiga.

Piirded

Krundi võib piirata piirdeaiaga Pikk tn 78 ja Väravavahi kinnistu piiril, vastavalt naabritevahelisele kokkuleppele. Päästeteenistuse autode liikumise tagamiseks Pikk tn 82 ja Pikk tn 84 vahele piiret ei rajata.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on ühine juurdepääs Pikk tn 80, 84 ja 86 kruntidega Pikalt tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil ja lahendatakse hoone projekti koosseisus vastavalt äärelinna parkimismatiivile.

Haljastus

Krunt tuleb korrektselt heakorrastada ja haljastada. Lisada kõrghaljastust, mis lahendatakse hoonete projektide koosseisus.

Prüginajandus

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 Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda EVS 812-4 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus. Eeldatavalt on kavandatud laod tuleohuklassiga 2, millele vastavalt tuleb laopinnad kuni 1000m² (Pikk tn 82 krunt) varustada I tulekaitsetasemega (esmased tulekustutusvahendid ja tõhustatud kustutusvahendid s.t. tuletõrjekraanid). Ühe-korruseline hoone võib olla tulepüsivusega TP-2. Kahekorruselise hoone puhul võib sinna paigutada ainult 1. tuleohuklassiga tegevusi, tuleohuklassi 2 puhul tuleb hoone ehitada tulepüsivusklassiga TP-1. Väline tulekustutusvesi võetakse juurdepääsuteele rajatud hüdrantidest (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud“.)

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"	Ühine juurdepääsutee, ca 575m ²	Pikk tn 80; Pikk tn 82; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	maa omanikel tagada ühine juurdepääs Pikk tn 80, Pikk tn 82, Pikk tn 84 ja Pikk tn 86 kruntidele

ÜLDINFO

Address:

Pikk tn 84

Maa omanik (seisuga 16. november 2006):

AS M&V Invest

Krundi pindala:

2559m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

1098m² (täisehitusprotsendiga 43%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kruntide täisehitusprotsent tuleb projekteerimise käigus siduda vajalike parkimiskohtadega (vastavalt äärelinna parkimisnormatiivile), mis selgub hoone konkreetsest iseloomust. Planeeringuga määratakse hoonestuse maksimaalne võimalik pindala, arvestades asjaoluga, et päästeteenistuse autod saavad liikuda ümber hoone: 1098m² ja maksimaalne korruselisus: 2 korrust. Kuna on tegu tootmismaaga, mille hoonestuse arhitektuuri määrab esmajoones krundile rajatava hoones kasutatav tehnoloogia, siis konkreetseid arhitektuurseid nõudeid hoonetele ei esitada. Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Kuussaare linnaarhitektiga.

Piirded

Krundi võib piirata piirdeaiaga Väravavahi kinnistu piiril, vastavalt naabrite omavahelisele kokkuleppele. Pikk tn 82, Pikk tn 84 ja Pikk tn 86 vahele piiret ei rajata, tagades päästeteenistuse autode liikumise maa-alal.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on ühine juurdepääs Pikk tn 80, 82 ja 86 kruntidega Pikalt tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Hoovi korrastamisel kasutada haljasalade rajamisel rohkelt puid ja põõsaid, et visuaalselt suurendada suhteliselt väikest haljastuse osa krundil.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuussaare 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 Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda EVS 812-4 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus. Eeldatavalt on kavandatud laod tuleohuklassiga 2, millele vastavalt tuleb laopinnad 1000m² kuni 2000m² varustada II tulekaitsetasemega (ööpäevaringselt jälgitav automaatne tulekahjusignalisatsioon ja I tulekaitsetaseme kohased tõhustatud tulekustutusvahendid, s.t. tuletõrjekraanid). Ühekorruseline hoone võib olla tulepüsivusega TP-2. Kahe-korruselise hoone puhul võib sinna paigutada ainult 1.tuleohuklassiga tegevusi, tuleohuklassi 2 puhul tuleb hoone ehitada tulepüsivusklassiga TP-1.Väline tulekustutusvesi võetakse juurdepääsuteele rajatud hüdrantidest (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud“.)

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektri kaablit	AS Jaotusvõrk; AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Ühine juurdepääsutee, ca 30m ²	Pikk tn 80; Pikk tn 82; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	maa omanikel tagada ühine juurdepääs Pikk tn 80, Pikk tn 82, pikk tn 84 ja Pikk tn 86 kruntidele

ÜLDINFO

Address:

Pikk tn 86

Maa omanik (seisuga 16. november 2006):

AS M&V Invest

Krundi pindala:

4427m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

1686m² (täisehitusprotsendiga 38%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kruntide täisehitusprotsent tuleb projekteerimise käigus siduda vajalike parkimiskohtadega (vastavalt äärelinna parkimisnormatiivile), mis selgub hoone/hoonete konkreetsest iseloomust. Planeeringuga määratakse hoonestuse maksimaalne võimalik pindala, arvestades asjaoluga, et päästeteenistuse autod saavad liikuda ümber hoone: 1686m² ja maksimaalne korruselisus: 2 korrust. Kuna on tegu tootmismaaga, mille hoonestuse arhitektuuri määrab esmajoones krundile rajatava hoones kasutatav tehnoloogia, siis konkreetseid arhitekturseid nõudeid hoonetele ei esitata. Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Kuressaare linnaarhitektiga.

Piirded

Krundi võib piirata piirdeaiaga Väravavahi kinnistu piiril, vastavalt naabrite omavahelisele kokkuleppele. Pikk tn 84 ja Pikk tn 86 vahele piiret ei rajata, tagades päästeteenistuse autode liikumise maa-alal.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on ühine juurdepääs Pikk tn 80, 82 ja 84 kruntidega Pikalt tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Hoovi korrastamisel kasutada haljasalade rajamisel rohkelt puid ja põõsaid, et visuaalselt suurendada suhteliselt väikest haljastuse osa krundil.

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 Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda EVS 812-4 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus. Eeldatavalt on kavandatud laod tuleohuklassiga 2, millele vastavalt tuleb laopinnad 2000m² kuni 4000m² (Pikk tn 86) varustada III tulekaitsetasemega (paikne automaatne tulekustutussüsteem koos I tulekaitsetaseme kohaste tõhustatud tulekustutusvahenditega, s.t. tuletõrjekraanidega). Ühekorruseline hoone võib olla tulepüsivusega TP-2. Kahekorruselise hoone puhul võib sinna paigutada ainult 1.tuleohuklassiga tegevusi, tuleohuklassi 2 puhul tuleb hoone ehitada tulepüsivusklassiga TP-1.Väline tulekustutusvesi võetakse juurdepääsuteele rajatud hüdrantidest (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud”).

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektriakaablit	AS Jaotusvõrk; AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Ühine juurdepääsutee, ca 30m ²	Pikk tn 80; Pikk tn 82; Pikk tn 84; Pikk tn 86;	maa omanikel tagada ühine juurdepääs Pikk tn 80, Pikk tn 82, Pikk tn 84 ja Pikk tn 86 kruntidele