

Tellija: Riigi Kinnisvara AS
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist
Arhitekt: Tanel Tuhala
Ra Luhse
Koostas: Madis Nõmm
Pille Hein

Kausta kooslus : lehti 18
jooniseid 6

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
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	4-5
1.3 KRUNDIJAOTUS	5-6
1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	6
1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.5.1 Keskkonnakaitselised tingimused	6
1.5.2 Tuleohutus	7
1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	7
2. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID I ETAPP	
2.1 PIHTLA TEE 7	8-9
2.2 PIHTLA TEE 7a	10
2.3 PIHTLA TEE I MAATÜKK	11
2.4 PIHTLA TEE II MAATÜKK	12
2.5 PIHTLA TEE 2	13
3. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID II ETAPP	
3.1 PIHTLA TEE 7	14-16
3.2 PIHTLA TEE I MAATÜKK	17
3.3 PIHTLA TEE 2	18
JOONISED	
Asukohaskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Maakasutuse ja kruntimise skeem I etapp M 1:500	leht 3
Maakasutuse ja kruntimise skeem II etapp M 1:500	leht 4
Hoonestuse skeem M 1:1000	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:1000	leht 6
Illustreeriv materjal	
TEHNILISED TINGIMUSED	

LISAD

KURESSAARE LINNAS, PIHTLA TEE 7 DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. ÜLDOSA.****• Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare kirdeosas, kesklinna lähipiirkonnas. Planeeringu alasse jäävad Pihtla tee 7 kinnistu ning Pihtla tee maa-ala ja Pihtla tee 2 krunt (olemasolev bussijaam). Pihtla tee 7 kinnistul paiknes 80-test aastatest pärinev päästeameti hoone, mis käesoleva planeeringu koostamise ajaks on lammutatud.

Planeeritava ala suurus ca 2,2 ha.

• Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on Pihtla tee 7 krundile pääste- ja politseihoone kavandamine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON**1.1.1 Lähtematerjalid**

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 33 16.01.2007 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (kasutatud Geodeesiabüroo poolt oktoober 2006 mõõdistatud alusplaani ning väljavõtet Kuressaare Linnavalitsuse geoinfosüsteemi andmebaasist).

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala jääb Kuressaare kesklinna lähipiirkonda. Pihtla tee 7 krundil asus päästeameti hoone, mis tänaseks päevaks on lammutatud. Kohe vastas Pihtla tee 2 kinnistul asub bussijaam koos bussijaama hoonega. Kahe krundi vahele jääb osa Pihtla teest, mis ühendab Pihtla teed Tallinna tänavaga. Käsitletud tänava osa edaspidi nimetatud Pihtla tee lõik. Pihtla tee lõigu ja Pihtla tee ristmik on kehva nähtavusega, samuti puuduvad kõnniteed.

Planeeritav territoorium jääb osaliselt Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse (Pihtla tee I maatükk ja Pihtla tee 2). Pihtla tee põhjapoolne nurk jääb

Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealasse. Muinsuskaitsealale ja kaitsevööndisse uusi hooneid ei planeerita ega muudeta olemasolevaid.

Reljeefilt on maa-ala madal ja tasane.

Kõrghaljastust esineb Pihlta tee 7 krundi lõunaosas. Pihlta tee 2 krundil jäävad Pihlta tee ja bussijaama vahele haljassaared, kus valdavaks on madalhaljastus.

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
Pihlta tee 7	Lääne-Eesti Päästkeskus	4464 m ²	Riigikaitsemaa 100%	34901:009:0116	272734
Pihlta tee 2	Kuressaare linn	7282 m ²	Transpordimaa 50% Ärimaa 50%	34901:009:0116	272734
Pihlta tee I maatükk	Kuressaare linn	6450 m ²	Transpordimaa 100%	34901:011:0087	

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	ca 1,2 ha	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb osaliselt Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealasse ja muinsuskaitseala kaitsevööndisse
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse 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. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva tööga on Pihlta tee 7 krundile kavandatud uus pääste- ja politseihoone koos parkla ja liikluskorraldusega. Krundi sihtotstarbeks jääb riigikaitsemaa.

Lähtuvalt liiklusohutusest ja soovist suurendada pääste- ja politseihoone parkimiskohtade arvu, on planeeringu alasse kaasatud Pihlta tee I maatükk ja Pihlta tee 2 krundid.

Planeeringulahenduse liikluse osas pakutakse välja ristmiku ümberehitamine viisil, mis tagaks seni puudunud nähtavused, tuletõrjeauto liikumise ohutuse ning 15-17 lisaparkimiskohta krundil. Ühtlasi on kerg- ja autoliiklus eraldatud

Lähtuvalt ristmiku ümberkorraldusest on käesoleva planeeringuga muudetud Pihtla tee 2, Pihtla tee I maatükk ja Pihtla tee 7 kruntide piire. Kruntimine on planeeritud kahte etappi:

I etapp

Jagatakse Pihtla tee 2 kinnistu kaheks krundiks, aadressidega Pihtla tee 2 ja Pihtla tee II maatükk ning Pihtla tee I maaüksus kaheks krundiks, aadressidega Pihtla tee I maatükk ja Pihtla tee 7a. Pihtla tee II maatükk ja Pihtla tee 7a ei ole mõeldud kasutamiseks iseseisvate kruntidena, vaid liidetakse vastavalt Pihtla tee I maatükiga ja Pihtla tee 7 krundiga.

II etapp

Liidetakse Pihtla tee II maatükk Pihtla tee I maatükiga ning Pihtla tee 7a krunt Pihtla tee 7 krundiga.

Kõik tänava äärsed hobukastanid, mis plaanil on näidatud ümbertõstetavateks, istutada koos mullapalliga Kuressaare Linnavalitsuse poolt näidatavasse kohta.

Planeeringu elluviimine on võimalik kahes ehitusjärgus. I ehitusjärgus ehitatakse välja hoone koos parklaga ja II ehitusjärgus ristmik ja täiendav parkla ala. Kahes etapis ehitamise korral on vajalik I järgus ehitusprojektis lahendada ajutised jalakäiguteed arvestades uue hoone funktsioone (näiteks eraldada füüsiliste tõketega ruum tänavamaast).

Ristmiku väljaehitamisel II järgus peab arvestama operatiivautode igapäevase liiklemise vajadusega.

1.2 KRUNDIJAOTUS

I ETAPP

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Pihtla tee 2	7282	Transpordimaa 50% Ärimaa 50%	Pihtla tee 2	6906	Transpordimaa 50% Ärimaa 50%
			Pihtla tee II maatükk	376	Transpordimaa 100%
Pihtla tee I maatükk	6450	Transpordimaa 100 %	Pihtla tee I maatükk	5941	Transpordimaa 100 %
			Pihtla tee 7a	508	Riigikaitsemaa 100 %
Pihtla tee 7	4464	Riigikaitsemaa 100%	Pihtla tee 7	4464	Riigikaitsemaa 100%

II ETAPP

Planeeringueelne maaüksus	Planeeringujärgne maaüksus
---------------------------	----------------------------

Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Pihtla tee II maatükk	376	Transpordimaa 100%	Pihtla tee I maatükk	6317	Transpordimaa 100 %
Pihtla tee I maatükk	5941	Transpordimaa 100%			
Pihtla tee 7a	509	Riigikaitsemaa 100 %	Pihtla tee 7	4971	Riigikaitsemaa 100 %
Pihtla tee 7	4464	Riigikaitsemaa 100 %			
Pihtla tee 2	6904	Transpordimaa 100 %	Pihtla tee 2	6906	Transpordimaa 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.

1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsendus tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Avalik kasutus	Pihtla tee 2	Kuressaare linn	Planeeritud kergliiklustee	ca 55 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge maakaabel	ca 600 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 140 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud sademevetetrass	ca 220 m ²

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

1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.5.1 Keskkonnakaitse 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.
- Hoone ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Pääste- ja politseimaja kütteks on planeeritud kaugküte. Kohalikku katlamaja ettenähtud käesoleva planeeringuga ei ole, seega ei teki ka täiendavat õhusaastet antud piirkonnas.

- Pihtla tee 7 krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Krundile on planeeritud sademeveete torustik, mis on suunatud Pihtla tee tänaval asuvasse ühisvoolsesse kanalisatsioonitrassi. Pihtla tee sademeveete kanalisatsiooni väljaehitamisel tõsta torustik ümber ja suunata sademeveed sademeveetrassi.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühendada 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.

Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass TP1.

Lähim hüdrant asub Pihtla tee 7 hoovis. Vajadusel olemasolev hüdrant rekonstrueerida ja ümber tõsta.

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 sissemurdumiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste 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 sissemurdumiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, 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 sissemurdumiste riski.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID I ETAPP

2.1. PIHTLA TEE 7

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007 Lääne-Eesti Päästekeskus
 Krundi pindala 4464 m²
 Krundi sihtotstarve: Riigikaitsemaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud pääste- ja politseihoone koos parkimise ja haljastusega. I kruntimise etapis Pihtla tee 7 kinnistu piire ei muudeta.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 1
 Hoone maks. kõrgus 12 m, millele lisandub torni kõrgus 18,5 m
 Hoonete korruselisus 3 korrust
 Katusekalle vastavalt AB Luhse ja Tuhal poolt esitatud ja Kuressaare linnavalitsuse poolt heakskiidetud eskiisprojektile
 Täisehituse protsent: 40 %
 Väisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi, naturaalne betoon jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale

Uus juurdepääs krundile on planeeritud hoone ja parkla vahelisele alale. Parkimiskohti planeeritud ca 42. Tuletõrje operatiivautode väljapääs garaazist otse Pihtla teele. Kogu ala välisvalgustuse lahendus anda koos ehitusprojektiga.

Hoonestuse skeemil on antud roheliste alade tinglikud asukohad. Täpne lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Kogu elamukruntidega piirneval alal lahendada piirdeaed läbipaistmatuna, kõrgus ca 1,7 m. Tänavaaäärde rajada ajutine piire (võrkaed), et eraldada parkimisala tänavast. Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Kõik tänavaaärsed hobukastanid, mis plaanil on näidatud ümbertõstetavateks, istutada koos mullapalliga Kuressaare Linnavalitsuse poolt näidatavasse kohta.

2.1.3 Kitsendused

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		Tehnovõrkude valdajad	Krundil paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

2.1.4 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Uue hoone varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 794 14.02.2007.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on veevarustus lahendatud Pihtla teel paiknevast ühisveevõrgust Tärne torustiku paigutus lahendada projekteerimise käigus.

Olemasolev hoovis paiknev hüdrant on mõeldud säilitada ja rekonstrueerida, vajadusel võib hüdrandi ümber tõsta. Uus toide on planeeritud Pihtla teel asuvast veetrassist. Hetkel on Pihtla tee 11 ja 13 eramud liidetud ühisveevõrguga läbi Pihtla tee 7 sisendustoru. Käesolevaga on nimetatud ühendused ettenähtud likvideerida ja uued ühendused on planeeritud Pihtla tee all paiknevast veetorustikust.

Kanaliseerimine:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 794 12.02.2007.

Reovete ärajuhtimiseks on kinnistuga külgneval Pihtla teel olemasolev kanalisatsiooni-kollektor, kuhu on liidetud ka tänaseks likvideeritud hoone hoovivõrk. Kanalisatsiooni lahenduses kasutada võimalusel olemasolevat hoovi kanalivõrku.

Sademeveekanaliseerimine: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 794 12.02.2007.

Sademevete ärajuhtimiseks projekteerida kõvakattega tänavatele ja parklaaladele restkaevud ja sademevee torustik. Katuse sademeveed juhtida samuti planeeritud sademevete torustikku. Torustiku väljaehitamisel arvestada Pihtla tee 15, 17 ja 19 sademevete ärajuhtimise vajadusega. Esialgu, kui Pihtla tee sademevete torustik on veel väljaehitamata, juhtida sademeveed ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Peale Pihtla tee sademevete kanalisatsiooni väljaehitamist, ühendada sinna ka planeeritud sademevete torustik. Soovituslikult üle vaadata Sweco Eesti AS poolt juunis 2006 koostatud eelprojekti projekteeritud kaevude kõrgused. Soovituslikult tuleks Pihtla teele projekteeritud ühenduskaev viia ca 40 cm madalamale.

Elekter:

AS Eesti Energia poolt pakutava elektrienergiaga liitumiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr 110612 20.02.2007.a.

Olemasoleva hoone peakaitsme suurus on 3x100 A. Planeeritud peakaitsme suurus 3x350 A.

Peakaitsme suurendamiseks on vaja Reisi alajaamast (Bussijaama kõrval) paigaldada uus koormusele vastav kaabel koos alajaama seadmete vastavusse viimisega. Uus liitumiskapp planeeritud sissesõidu tee äärde Pihtla tee 7a krundi piirile. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Pihtla tee 7 hoovil asuv jaotuskapp on lammutustööde käigus ümbertõstetud Ida tn 4 ühise piiri äärde. Sealt läheb olemasolev toitekaabel Ida tänavale, samuti saab sealt elektritoite EMT tugijaam.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks kaugkütte baasil on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 04/2007. Soojustorustik saab alguse Pihtla teel paiknevast AS Kuressaare Soojus soojustrassist. Soojustrassi asukoht plaanil tinglik. Tärne lahendus anda projekteerimise käigus. Soojussõlm projekteerida Pihtla tee poolsesse otsa, et tagada soojustorustike minimaalne pikkus soojuskadude vähendamise eesmärgil.

Side

Sideühenduse planeerimiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud tehnilised tingimused nr 6281290 28.05.2007. Vastavalt tehnilistele tingimustele on kasutatud ära olemasolevat sidekaablikanalisatsiooni alates kaablikaevust Pihtla tee 9/9a ees kuni

planeeritava hooneni. Pihtla tee 7 hoovil asuv kaev ringi tõsta. Hoone sisend näha ette ümbertõstetud kaevust. Hoonesisene võrk projekteerida vastavalt vajadusele, kasutades MHS, CAT3 või CAT5 tüüpi kaableid.

2.2. PIHTLA TEE 7a

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007 Kuressaare linn
 Krundi pindala 508 m²
 Krundi sihtotstarve: Riigikaitsemaa 100%

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krunt on moodustatud Pihtla tee maaüksuse jagamisel ja ettenähtud liitmiseks Pihtla tee 7 kinnistuga ning sinna on planeeritud täiendavad parklakohad pääste ja politsei hoone tarbeks. Iseseisva maaüksusena ei ole moodustatud krunti võimalik kasutada.

2.2.3 Kitsendused

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		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad olemasolev veetrass, elektrikaablid, sidekaablid

2.2.4 Tehnovõrgud

Kuna krunt on moodustatud liitmiseks Pihtla tee 7 kinnistuga, siis täiendavaid tehnovõrkude ühendusi planeeritud ei ole.

2.3. PIHTLA TEE I MAATÜKK

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007 Kuressaare linn
 Krundi pindala 5941 m²
 Krundi sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Krunt on tekkinud Pihtla tee I maatüki jagamisel kaheks: Pihtla tee I maatükk ja Pihtla tee 7a.

II etapis liidetakse Pihtla tee I maatükk Pihtla tee II maatükiga. Maaüksuste jagamine ja liitmine on vajalik uue Pihtla tee ristmiku ning pääste- ja politseihoone täiendavate parkimiskohtade rajamiseks.

2.3.2 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	ca 550 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb osaliselt Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealasse
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	ca 3500 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb osaliselt Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge maakaabel	ca 500 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 120 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Veevõrk	Planeeritud sademevetetrass	ca 140 m ²

2.4. PIHTLA TEE II MAATÜKK

2.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007 Kuressaare linn
 Krundi pindala 376 m²
 Krundi sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Krunt on moodustatud Pihtla tee 2 kinnistu jagamisel ning on ettenähtud liitmiseks Pihtla tee I maatükiga. Maaüksuste jagamine ja liitmine on vajalik uue Pihtla tee ristmiku ning pääste- ja politseihoone täiendavate parkimiskohtade rajamiseks.

2.4.2 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	ca 340 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb osaliselt Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad kanalisatsioonitrass, madalpingekaablid, soojustrass

Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge maakaabel	ca 120 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 30 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Veevõrk	Planeeritud sademevetetrass	ca 90 m ²

2.5. PIHTLA TEE 2

2.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007	Kuressaare linn
Krundi pindala	6906 m ²
Krundi sihtotstarve:	Transpordimaa 50% Ärimaa 50%

Krunt on moodustatud Pihtla tee 2 kinnistu jagamisel - Pihtla tee 2 ja Pihtla tee II maatükk.

Täiendavat hoonestust krundile planeeritud ei ole. Koos planeeritud Pihtla tee ristmiku väljaehitamise ja rajada kergliiklustee ja taastada ristmiku kõrvale jääv haljasala.

2.4.2 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu krunt 6906 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Avalik kasutus	Pihtla tee 2	Kuressaare linn	Planeeritud kergliiklustee	ca 55 m ²

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

3. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID II ETAPP

3.1. PIHTLA TEE 7

3.1.1 Üldinfo

Krundi pindala 4971 m²
 Krundi sihtotstarve: Riigikaitsemaa 100%

3.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud pääste- ja politseihoone koos parkimise ja haljastusega. II etapis liidetakse Pihtla tee 7 Pihtla tee 7a krundiga ning moodustatakse uus kinnistu aadressiga Pihtla tee7. Lisanduvale maale on kavandatud parkimine. Kogu ala välisvalgustuse lahendus anda koos ehitusprojektiga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 1
 Hoone maks. kõrgus 12 m, millele lisandub torni kõrgus 18,5 m
 Hoonete korruselisus 3 korrust
 Katusekalle vastavalt AB Luhse ja Tuhal poolt esitatud ja Kuressaare linnavalitsuse poolt heakskiidetud eskiisprojektile
 Täisehituse protsent: 35 %
 Väisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi, naturaalne betoon jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale

Vastavalt EVS 843.2003 "Linnatänavad", arvestades planeeritava ala paiknemist äärelinna tsoonis, on parkimiskohtade normatiivne arv 38. Kogu parkla väljaehitamisel on planeeritud parkimiskohtade arv krundil 42 autot. II etapis on juurdepääs planeeritud hoone ja parkla vahelisele alale, paralleelselt hoonega on kõnnitee. Tuletõrje operatiivautode väljapääs garaazist otse Pihtla teele.

Hoonestuse skeemil on markeeritud rohelised alad. Täpne lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Kogu elamukruntidega piirneval alal anda piirdeaia ühtne lahendus. Samuti projekteerida aed tänava äärde, soovitavalt kiviaed. Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Kõik tänava äärsed hobukastanid, mis plaanil on näidatud ümbertõstetavateks, istutada koos mullapalliga Kuressaare Linnavalitsuse poolt näidatavasse kohta.

3.1.3 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Krundil paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

3.1.4 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Uue hoone varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 794 14.02.2007.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on veevarustus lahendatud Pihtla teel paiknevast ühisveevõrgust Tärne torustiku paigutus lahendada projekteerimise käigus.

Olemasolev hoovis paiknev hüdrant on mõeldud säilitada ja rekonstrueerida, vajadusel võib hüdrandi ümber tõsta. Uus toide on planeeritud Pihtla teel asuvast veetrassist. Hetkel on Pihtla tee 11 ja 13 eramud liidetud ühisveevõrguga läbi Pihtla tee 7 sisendustoru. Käesolevaga on nimetatud ühendused ettenähtud likvideerida ja uued ühendused on planeeritud Pihtla tee all paiknevast veetorustikust.

Kanaliseerimine:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 794 12.02.2007.

Reovete ärajuhtimiseks on kinnistuga külgneval Pihtla teel olemasolev kanalisatsiooni-kollektor, kuhu on liidetud ka tänaseks likvideeritud hoone hoovivõrk. Kanalisatsiooni lahenduses kasutada võimalusel olemasolevat hoovi kanalivõrku.

Sademeveekanaliseerimine: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 794 12.02.2007.

Sademevete ärajuhtimiseks projekteerida kõvakattega tänavatele ja parklaaladele restkaevud ja sademevee torustik. Katuse sademeveed juhtida samuti planeeritud sademevete torustikku. Esiälgu, kui Pihtla tee sademevete torustik on veel väljaehitamata, juhtida sademeveed ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Peale Pihtla tee sademevete kanalisatsiooni väljaehitamist, ühendada sinna ka planeeritud sademevete torustik. Soovituslikult üle vaadata Sweco Eesti AS poolt juunis 2006 koostatud eelprojektis projekteeritud kaevude kõrgused. Soovituslikult tuleks Pihtla teele projekteeritud ühenduskaev viia ca 40 cm madalamale.

Elekter:

AS Eesti Energia poolt pakutava elektrienergiaga liitumiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr 110612 20.02.2007.a.

Olemasoleva hoone peakaitsme suurus on 3x100 A. Planeeritud peakaitsme suurus 3x350 A.

Peakaitsme suurendamiseks on vaja Reisi alajaamast (Bussijaama kõrval) paigaldada uus koormusele vastav kaabel koos alajaama seadmete vastavusse viimisega. Uus liitumiskapp planeeritud sissesõidu tee äärde Pihtla tee 7a krundi piirile. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Pihtla tee 7 hoovil asuv jaotuskapp on lammutustööde käigus ümbertõstetud Ida tn 4 ühise piiri äärde. Sealt läheb olevemasolev toitekaabel Ida tänavale, samuti saab sealt elektritoite EMT tugijaam.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks kaugkütte baasil on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 04/2007. Soojustorustik saab alguse Pihtla teel paiknevast AS Kuressaare Soojus soojustrassist. Soojustrassi asukoht plaanil tinglik. Tärne lahendus anda projekteerimise käigus. Soojussõlm projekteerida Pihtla tee poolsesse otsa, et tagada soojustorustike minimaalne pikkus soojuskadude vähendamise eesmärgil.

Side

Sideühenduse planeerimiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud tehnilised tingimused nr 6281290 28.05.2007. Vastavalt tehnilistele tingimustele on kasutatud ära

olemasolevat sidekaablikanalisisatsiooni alates kaablikaevust Pihtla tee 9/9a ees kuni planeeritava hooneni. Pihtla tee 7 hoovil asuv kaev ringi tõsta. Hoone sisend näha ette ümbertõstetud kaevust. Hoonesisene võrk projekteerida vastavalt vajadusele, kasutades MHS, CAT3 või CAT5 tüüpi kaableid.

3.2. PIHTLA TEE I MAATÜKK

3.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007 Kuressaare linn
 Krundi pindala 6317 m²
 Krundi sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Krunt on tekkinud Pihtla tee I maatüki ja Pihtla tee II maatüki liitmisel.

3.2.2 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	ca 550 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb osaliselt Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealasse
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	ca 3500 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb osaliselt Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Avalik kasutus	Pihtla tee 2	Kuressaare linn	Planeeritud kergliiklustee	ca 55 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud madalpinge maakaabel	ca 600 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 140 m ²
Isiklik kasutusõigus	Pihtla tee I maatükk	AS Kuressaare Veevärk	Planeeritud sademevetetrass	ca 220 m ²

3.3. PIHTLA TEE 2

3.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 25.06.2007	Kuressaare linn
Krundi pindala	6906 m ²
Krundi sihtotstarve:	Transpordimaa 50% Ärimaa 50%

Krunt on moodustatud Pihtla tee 2 kinnistu jagamisel - Pihtla tee 2 ja Pihtla tee II maatükk.

Täiendavat hoonestust krundile planeeritud ei ole. Koos planeeritud Pihtla tee ristmiku väljaehitamise ja rajada kergliiklustee ja taastada ristmiku kõrvale jääv haljasala.

3.3.2 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu krunt 6906 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrkude trassid ja rajatised

Servituutide vajadus

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Avalik kasutus	Pihtla tee 2	Kuressaare linn	Planeeritud kergliiklustee	ca 55 m ²

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

3.3.3 Tehnovõrgud

Täiendavaid tehnovõrkude ühendusi planeeritud ei ole.