

381-07
1

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62 088, fax 45 21081
MTR EEP000691

Tellija: Kuressaare Linnavalitsus

Töö nr 13-07

Finantseerija: Alme Auto OÜ

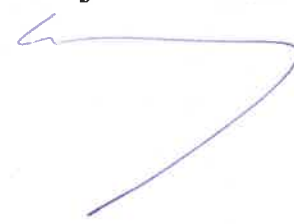
SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN

AIA TN 59a ja KIHELKONNA MNT 4

DETAILPLANEERING

Algatatud 08.05.2007. a korraldusega nr 274

Planeerija: Raivo Kaseorg



Kuressaare 2008

PLANEERING KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavolikogu otsusega

27. 11. 2008 nr. 49

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
2. LÄHTEMATERJALID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
4. PLANEERIMISLAHENDUS	4
4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	4
4.2 Kruntide ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded	6
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	6
4.4 Tehnovõrgud	7
4.5 Heakord ja haljastus	7
4.6 Kuritegevuse riskide ennetamine	7
4.7 Tuleohutusnõuded	7
5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	8
Kihelkonna mnt 4	8
Kihelkonna mnt 4a	9
Kihelkonna mnt 4b	10
Aia tn 59a	11
Suuresilla tn 7	13
Suuresilla tn 7a	15
Suuresilla tn 7b	16
Suuresilla tn 7c	17
Suuresilla tn 9	18
Suuresilla tn 11	19
Suuresilla tänav I	20
Suuresilla tänav II	21
KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	22

JOONISED

▪ Tugiplaan	M 1: 500 DP-1
▪ Põhijoonis	M 1: 500 DP-2
▪ Maakasutus	M 1: 500 DP-3
▪ Tehnovõrgud	M 1: 500 DP-4

LÄHTEMATERJALID

Linnavalitsuse 08.05.2007. a korraldus nr 274 detailplaneeringu algatamise kohta
Linnavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
Trassivaldajate poolt väljastatud tehnilisedtingimused

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kuressaares, linna loodeosas, Kihelkonna mnt, Aia tänava ja Suuresilla tänava vahelisel alal, aadressiga Aia tn 59a, Kihelkonna mnt 4 ja riigi omandis olev vaba maa. Detailplaneeringu algatajaks on Kuressaare Linnavalitsus, algatamise aluseks on Alme Auto OÜ taotlus 11.04.2007. a. Detailplaneering on algatatud 08.05.2007. a Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr 274.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2,7 ha, millest 1,5 ha Alme Auto OÜ taotluse järgi ja 1,2 ha lisatud Kuressaare Linnavalitsuse soovil. Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on kehtestatud linna üldplaneeringu alusel äri- ja puhkema. Ala kohta on varasemalt kehtestatud Aia tn 59 detailplaneering. Käesolev töö on koostatud vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Koostatav detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, ühtlasi järgib varasemalt kehtestatud detailplaneeringus seatud tingimusi ja põhimõtteid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on Aia tn 59a (34901:002:0022) kinnistu kaheks iseseisvaks krundiks jagamine, planeeritaval alal ehitusõiguse määramine, kruntidele juurdepääsu, parkimise, haljastuse ja heakorra lahendamine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus, juurde erastatava maa määramine. Eraldi käsitletakse Kihelkonna mnt 4 krunti, millele määratakse täiendav ehitusõigus peale krundi suurendamist. Lisaks moodustatakse planeeritavat ala põhjast (Suuresilla tänava äär) ja läänest (jõepoolne ala) ümbritsevast jätkuvalt vabast riigi maast 4 krunti, mis perspektiivselt liidetakse Kihelkonna mnt 4, Aia tn 59a ja Suuresilla tn 7 kruntidele, saavutamaks terviklik, kompaktsena lahendatud piirkond; ning määratakse Suuresilla tänavale optimaalne laius. Eraldi krundid moodustatakse Põduste jõe äärsest alast (riigi vaba maa) avaliku kasutusega haljasalade loomiseks. Suuresilla tänava äärse riigi vaba maa liitmine ärikruntidele on linnavalitsuse ettepanek, põhjenduseks liialt suur mitte vajalik tänava ala. Kihelkonna mnt.4 juurde taodeldav maa-ala on mõeldud ärihoone ehituseks, mis varjaks olemas oleva autohooldus hoone õue vaate Suuresilla poolsest küljest, samas jättes kesklinna poolt tulles vaate Suuresillale küllalt avaraks.

Planeeritakse Suuresilla tänava, sõidutee, kergliiklustee ja haljasalade maa-alad koos vajalike kommunikatsioonidega.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Linnavalitsuse 08.05.2007. a korraldus nr 274 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud OÜ Hadwest 2007. a)
- Kehtiv Aia tn 59 detailplaneering (koostanud Ösel Plan OÜ 2003. a)
- Kuressaare linna üldplaneering

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kuressaare linna loodeosas, hõlmates ca 2,7 ha. Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on kehtestatud Kuressaare linna üldplaneeringu alusel ärimaa. Planeeritav ala piirneb lääne poolt jätkuvalt vaba riigi maaga, lõuna poolt Kihelkonna maantee, idast Aia tänava, põhjast Suuresilla tänavaga ning kagust Aia tn 59 krundiga. Ida suunas on planeeritava ala taustaks 4-korruselise elamufront; naaberkinnistul, Aia tn 59 krundil asuvad AS Saare Kütuse tankla ja müügihoone, mille arhitektuurne lahendus on aluseks planeeritava ala ehitusõiguse määramisel.

Põhjast piirneb planeeritav ala hõreda hoonestusega aedlinnaku eramute alaga, mille iseloomu tuleb arvestada uute kruntide hoonestamisel ja haljastamisel.

Planeeringuala lääne osas asub muinsuskaitse alune mälestis Suursild kaitsetsooniga 50 meetrit. Suuresilla tänaval on valdavas osas säilinud munakivi kate, mis suuremalt osalt säilitatakse Kuressaare suursilla miljööväertusliku osana.

Aia tn 59a krundil asub hetkel väike hoone, mis edaspidi läheb lammutamisele, hoone on ühendatud tsentraalsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku, olemas on elektri- ja sideühendus. Osa Aia tn 59a kinnistust on piiratud aiaga, millest üks osa on tasuline parkla ja teine müügiplats. Krundil on sademevee süsteem.

Kihelkonna mnt 4 krundil asub AS Tesman'ile kuuluv autode müügisaal koos autoremonditöökojaga ning hoonekompleksi teenindav parkla. Kihelkonna mnt 4 hooned on ühendatud tsentraalsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku (ka sadevete), olemas on elektri- ja sideühendus. Kihelkonna mnt 4 krundil olemas ka alajaam.

Planeeritav ala on valdavalt tasane ja madal, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 1.19-3.03, omamata kindlat korrapära. Planeeritavat reformimata riigi maa-ala katab osaliselt looduslik rohumaa, veidi on roostikku (liigniiske ala), võsa ning kõrghaljastust. Koordinaadid on L.EST-97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu **I etapis** jagatakse Aia tn 59a kü (34901:002:0022, omanikuks Alme Auto OÜ) kolmeks iseseisvaks krundiks nimedega Aia tn 59a, Suuresilla tn 7 ja Kihelkonna mnt 4b. Lisaks teeb detailplaneering ettepaneku jätkuvalt riigi omandis olevast haljasmaast moodustada planeeringu I etapis krundid Suuresilla tn 7a, Suuresilla tn 7b, Suuresilla 7c ja Kihelkonna mnt 4a, mis perspektiivselt II etapis kuuluvad liitmisele vastavalt Suuresilla tn 7, Aia tn 59a ja Kihelkonna mnt 4 kruntidele ja veel tehakse ettepanee eraldiseisvate kruntide Suuresilla tn 9 ja Suuresilla tn 11 moodustamiseks. Planeeringuga määratakse Suuresilla tänavale optimaalne laius (antud planeerimislahenduses on laiuks määratud ca 18 m) ja moodustatakse tänava krundid.

II etapis on kavas Suuresilla tn 7a ja Suuresilla tn 7c krundid liita Suuresilla tn 7 krundiga, Suuresilla tn 7b krundiga Aia tn 59a, Kihelkonna mnt 4a ja Kihelkonna mnt 4b liita krundiga Kihelkonna mnt 4 ning eraldi kruntidena jääks Suuresilla tn 9, Suuresilla tn 11, Suuresilla tänav maatükk 1 ja Suuresilla tänav maatükk 2 nii et lõplikult moodustuks 7 krunti. Kruntide aadressid korrigeeritakse edaspidi tükkide liitmisel. Detailplaneering teeb ettepaneku kasutada liidetud kruntide lõplike aadressidena Aia tn 59a ja Suuresilla tn 7, Suuresilla tn 9, Suuresilla tn 11, Suuresilla tänav maatükk 1, Suuresilla tänav maatükk 2 ja Kihelkonna mnt 4.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS – I etapp

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Detailplaneeringu sihtotstarve	Katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest, kruntidest
Kihelkonna mnt 4b	665	Tankla maa, Parkimisrajatise maa, Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LB/ LP/ LH)	Ärimaa (Ä)	Aia tn 59a
Aia tn 59a	3082	Kontori ja büroohoone maa (BB) / Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH)	Ärimaa (Ä)	Aia tn 59a
Suuresilla tn 7	2283	Kontori ja büroohoone maa (BB) / Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH)	Ärimaa (Ä)	Aia tn 59a
Suuresilla tn 7a	914	Kontori ja büroohoone maa (BB) / Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH)	Ärimaa (Ä)	Riigi vaba maa
Suuresilla tn 7b	450	Kontori ja büroohoone maa (BB) / Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH)	Ärimaa (Ä)	Riigi vaba maa
Suuresilla tn 7c	198	Kontori ja büroohoone maa (BB) / Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH)	Ärimaa (Ä)	Riigi vaba maa
Kihelkonna mnt 4a	1383	Kontori ja büroohoone maa (BB) / Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH)	Ärimaa (Ä)	Riigi vaba maa
Suuresilla tn 9	6269	Looduslik haljasmaa (HL)	Üldmaa (Ü)	Riigi vaba maa
Suuresilla tn 11	495	Looduslik haljasmaa (HL)	Üldmaa (Ü)	Riigi vaba maa
Suuresilla tänav maatükk 1	3891	Tee ja tänav maa (LT)	Transpordimaa (L)	Riigi vaba maa
Suuresilla tänav maatükk 2	404	Tee ja tänav maa (LT)	Transpordimaa (L)	Riigi vaba maa

PLANEERITAVATE KRUNTIDE NÄITAJAD – II etapp

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse %	Korru-selisus, sh katuse-korrus	Hoonete arv krundil, tk	Maaka-sutuse siht-otstarve (Tähis)	Sihtots-tarbe osa-kaal, %
Kihelkonna mnt 4	5618	2528	45	2	3	Ärimaa (Ä)	100
Aia tn 59a	3532	1059	30	2	2	Ärimaa (Ä)	100
Suuresilla tn 7	3395	934	28	2	2	Ärimaa (Ä)	100
Suuresilla tn 9	6269	-	-	-	-	Üldmaa (Ü)	100
Suuresilla tn 11	495	-	-	-	-	Üldmaa (Ü)	100
Suuresilla tänav maatükk 1	3891	-	-	-	-	Transopr dimaa (L)	100
Suuresilla tänav maatükk 2	404	-	-	-	-	Transopr dimaa (L)	100

4.2 Kruntide ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded

Aia tn 59a krundil asub hetkel väike hoone, mis edaspidi läheb lammutamisele, osa Aia tn 59a kinnistust on piiratud aiaga, millest üks osa on tasuline parkla ja teine müügiplats. Kihelkonna mnt 4 krundil asub autode müügisaal koos autoremonditöökojaga ning hoonekompleksi teenindav parkla.

Planeeringus on määratletud ehitusala. Planeeritavale alal on kruntidele kavandatud rajada autode remondi ja –hooldushooned, müügisalong, kontoriruumid. Hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda. Aia tn 59 krundil asub bensiinijaam, mille arhitektuurne lahendus on aluseks planeeritava ala ehitusõiguse määramisel.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Kinnistutele pääs toimub sõidukitele ja jalakäiatele Suuresilla tänavalt, Aia tänavalt ja Kihelkonna maanteelt. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik võimaldab korraldada avarii- ja hooldustegevust. Suuresilla tn 7 krundile on planeeritud juurdepääs Suuresilla tänavalt, Aia tn 59a krundile on planeeritud juurdepääs juurdepääs Aia tänavalt, väljapääs ka Suuresilla tänavalt, Kihelkonna mnt 4 krundil toimub liiklus vastavalt olemasolevale liikluskorraldusele, krundil on juurdepääs Kihelkonna maanteelt. Krundisisesed liiklused loodavatel kruntidel toimuvad vastavalt liikluskorraldusele (vt põhijoonise DP-2 pealt).

Suuresilla tänavapoolses küljes on planeeringuliseks põhimõtteks hoonestuse sulandamine haljastusega, et moodustuks miljöoline sobivus tänava vastasküljega, seetõttu on parkimisalad planeeritud krundi sisealadele, mitte Suuresilla tänava-äärsele alale. (Autode parkimine on planeeritud Suuresilla tn 7 ja Aia tn 59a krundil krundisiseselt.) Parkimiskohti on Suuresilla tn 7 kinnistu tarbeks kavandatud parkimisaladel 14 kohta, Aia tn 59a tarbeks samuti 14 kohta, Kihelkonna mnt 4 tarbeks 18 kohta, vastavalt parkimiskohtade normatiivsele vajadusele äärelinnas. Sõiduteed ja parklad on kavandatud kõvakattega (asfalt või kivisillutis), kõnniteed kõnniteekivist ja muud võimalikud platsid betoonkattega. Aia tn 59a, Suuresilla tn 7 ja Kihelkonna mnt 4 parkimisalad on kavandatud kruntide nn. sisehoovi ossa - planeeringu elluviimisel järgida, et nimetatud sisehoove ei kasutaks laoplatina (keelatud visuaalse reostamise tõttu), vaid tõepoolest parkimisaladena.

Suuresilla tänaval säilitatakse kuni paekivitruubi kohani munakivisillutis, tee ringitõstetava osa Aia tänava poolses otsas rajatakse uus munakivisillutis. Paekivist trupp restaureeritakse eraldi projektiga koos sademevee ärajuhtimislahendusega. Kavandatava Suuresilla tänava laius on 7,5 m, mille äärde põhjapoolsesse serva rajatakse kõnniteed, laiusega 1,5 m.

4.4 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemasolevad hooned ja krundid ühendatud tsentraalsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku (ka sadevete), olemas on elektri- ja sideühendus. Projekteerida sajuvee kogumise ja ärajuhtimise süsteemid (torud, kaevud) kruntidega külgnevate tänavate teemaalt (Kihelkonna, Aia, Suuresilla) vastavalt linnavalitsuse poolt väljastatavatele tingimustele. Kihelkonna mnt 4 krundil olemas alajaam. Aia tn 59a krundil on arvestatud hetkel mööda Aia tänavat kulgeva elektri õhuliini kaitsetsooniga, ning hoonestus on planeeritud krundi piirist ca 20 m kaugusele – edaspidi on Eesti Energial kavas nimetatud õhuliini maakaablisse panna.

Kõik trassid peale soojatrassi on olemas planeeritavat ala piiravatel tänavatel. Soojatrassi lähim kaev asub Aia tänava 66 hoone ees. Lähim hüdrant asub Aia tänaval.

4.5 Heakord ja haljastus

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa ja roostik tuleb esteetilistel kaalutlustel ja praktilistel põhjustel maha võtta ning krundid ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Tõenäoliselt on planeeritaval alal osaliselt vaja ka maapinda tõsta, praegu on maapinna kõrgused kohati liiga madalad ning alal asuvad liigniisked 'lapid'.

Olemasolevad piirded likvideerida.

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale. Selleks otstarbeks on igale krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteiner (võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel).

Osa planeeritava ala haljastusest rajatakse uuesti, alles võivad jääda osaliselt muruplatsid, mis asuvad kõrgepingeliini all Aia tänava ääres. Madalamaid puid või põõsaid planeerida Aia tänava poolsele haljasalale.

Suuresilla tänava äärse haljastuse projekteerimisel tuleb silmas pidada eeskätt miljöölisuse rõhutamist ning kasutada piirkonnale iseloomulikku haljastust ja liike.

Hoovi katteks kavandatakse kasutada osaliselt kivisillutist (kõnniteed), betooni. Enamus sõidetavast osast on planeeritud rajada asfaltkattega.

4.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustatus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdumise, autovarguste ja muude kuritegude riski. Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur või lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada hoonekompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

4.7 Tuleohutusnõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr 315 ja EVS 812-3:2002 'Küttesüsteemid' nõudeid.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda VV 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritud ala hoonete tulepüsivusklass on kavandatud TP-2. Hooned planeeritaval alal on planeeritud ühe-kuni kahekorruselised, kõrgusega 8-11 m.

5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

KIHELKONNA MNT 4

Maa omanik	AS Tesman
Krundi pindala	5618 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Kontori ja büroohoone maa (BB) 40%; Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH) 60%
Lubatud ehitiste arv	3 (koos alajaamaga)
Suurim lubatud ehitusalune pindala	2528 m ²
Krundi täisehituse %	45%

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Kihelkonna mnt 4. Krundil asub automüügisalong-remonditöökoda, hoonekompleksi teenindav parkla ning alajaam. Krunt piirneb olemasolevate kruntidega Aia tn 59 ja Aia tn 59a, Kihelkonna maanteega ning jätkuvalt riigi vaba maaga. Planeeringu II etapis liidetakse Kihelkonna mnt 4 krundile riigi vabast maast moodustatav krunt Kihelkonna mnt 4a ja Aia tn. 59a-st moodustatud krunt Kihelkonna mnt.4b, liitmise järel moodustuva krundi aadressiks jääb Kihelkonna mnt 4.

Hoonestuse kirjeldus

Lubatud hoonete korruselisus	max 2
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	8 m
Lubatud katusekalle	eelistatult lamekatvus sobivalt olemasoleva hoonega
Tulepüsivusklass	TP2* (tuldtakistav)
Ehitusjoon	vastavalt planeeringu joonisele
Uus hoone on kavandatud autode remondi ja hoolduse tarbeks.	

Liikluskorraldus ja teed

Kihelkonna mnt 4 juurdepääs on Kihelkonna maanteelt, vastavalt olemasolevatele juurdepääsudele ja liikluskorraldusele. Autode parkimine on lahendatud oma krundil. Planeeringuga on määratud krundile 18 parkimiskohta. Sõiduteed ja parklad on kavandatud kõvakattega (asfalt või kivisillutis), kõnniteed kõnniteekivist.

Haljastus, heakord ja jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale.

Hoovi katteks kasutada erinevaid katematerjale - kivisillutist, betooni, asfaltkatet.

Uue hoone projektiga lahendada krundi haljastus, lisades kõrghaljastust.

Tehnovõrgud

Krundil on olemasolev hoone ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonivõrku, olemas on elektri- ja sideühendus. Vajadusel rajatakse uus alajaam(vt.joonis DP-4). Krunt asub kohustuslikus keskkütte piirkonnas. Soojatrassi lähim kaev asub Aia tänava 66 hoone ees. Lähim hüdrant asub Aia tänaval. Uued trassiühendused lahendada hoonete projektidega.

Tuleohutus

Kasutusviis: IV (Muu teenindushoone) / VI (Sõidukite teeninduse hoone)

Tulepüsivusklass: TP-2

Juurdepääs krundile: Kihelkonna maantee kaudu

Väline tulekustutusvesi: Aia tänava hüdrantist.

KIHELKONNA MNT 4a

Maa omanik	Eesti Vabariik
Krundi pindala	1383 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Ärimaa (Ä) 100
Eraldi krundina ehitusõigus puudub	

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Kihelkonna mnt 4a. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav krunt piirneb Kihelkonna mnt-ga, planeeritavate kruntidega Suuresilla tn 7c, Suuresilla tn 9 ning Kihelkonna mnt 4 ja 4b. Esimese etapiga riigi vabast maast moodustuv Kihelkonna mnt 4a krunt liidetakse olemasolevale Kihelkonna mnt 4 krundile juurdeerastamisena või enampakkumisel teise etapi kruntide moodustamisel.

Hoonestuse kirjeldus

Eraldi krundina ehitusõigus puudub ja on kavandatud haljasalana.

KIHELKONNA MNT 4b**Maa omanik**

AS Tesman

Krundi pindala665 m²**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Ärimaa (Ä) 100

Kruunt ei ole iseseisvalt kasutatav.

Krundi kirjeldus

Planeeritav kruunt asub Kuressaares, aadressiga Kihelkonna mnt 4a. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav kruunt piirneb planeeritavate kruntidega Suuresilla tn 7, Aia tn 59a ning Kihelkonna mnt 4 ja 4a. Esimese etapiga Aia tn 59a-st moodustuv Kihelkonna mnt 4b kruunt liidetakse olemasolevale Kihelkonna mnt 4 krundile teise etapi kruntide moodustamisel.

AIA TN 59a

Maa omanik	Alme Auto OÜ
Krundi pindala	3532 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Kontori ja büroohoone maa (BB) 50%; Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH) 50%
Lubatud ehitiste arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pindala	1059 m ²
Krundi täisehituse %	30%

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Aia tn 59a. Olemasolevalt on osa krundist piiratud aiaga, millest üks osa on tasuline parkla ja teine müügiplats. Krundil asub 1 likvideerimisele minev hoone, samuti likvideeritakse piire (hilisemalt krundile piirdeid ümber ei rajata). Krunt piirneb olemasolevate kruntidega Aia tn 59 ja Kihelkonna mnt 4, Aia tänavaga ning riigi vaba maaga. Planeeringuga jagatakse olemasolev Aia tn 59a krunt kolmeks, moodustades Aia tn 59a, Kihelkonna mnt. 4b ja Suuresilla tn 7 krundid. Uuele planeeritud Aia tn 59a krundile liidetakse riigi vabast maast moodustatav krunt Suuresilla tn 7b, liitmise järel moodustuva krundi aadressiks jääb Aia tn 59a.

Hoonestuse kirjeldus

Lubatud hoonete korruselisus	2
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	8 m
Lubatud katusekalle	lahendatakse hoone projektiga, eelistatult lamekatvus sobivalt Kihelkonna mnt 4 hoonega
Tulepüsivusklass	TP2* (tuldtakistav)
Ehitusjoon	Aia tänavaaäres min. 15 m krundi piirist, paralleelne tänavaga; Suuresilla tänaval min. 4m

Hoonete otstarbeks on kavandatud autode müügisalong ja bürooruumid (ei tule remonditöökoda.)

Liikluskorraldus ja teed

Aia tn 59a juurdepääs on kavandatud Aia tänavalt, liiklus kavandatakse kahe-suunalisena. Autode parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimiskohti on Aia tn 59a kinnistu tarbeks kavandatud 14 kohta. Sõiduteed ja parklad on kavandatud kõvakattega (asfalt või kivisillutis), kõnniteed kõnniteekivist ja muud võimalikud platsid betoonkattega.

Kitsendus: - ühine juurdepääs Suuresilla tn 7-ga

Haljastus, heakord ja jäätmekäitlus

Olemasolevad piirded likvideerida.

Osa planeeritava ala haljastusest rajatakse uuesti, alles võivad jääda osaliselt muruplatsid, mis asuvad kõrgepingeliini all Aia tänavaaäres. Madalamaid puid või põõsaid planeerida Aia tänavapoolsele haljasalale. Suuresilla poole miljöoline haljastus.

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale. Selleks otstarbeks on krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteinerid (võimalikud asukohad on ära näidatud põhijoonisel, DP-2).

Hoovi katteks kasutada erinevaid katematerjale - kivisillutist, betooni, asfaltkatet. Krundile ei ole kavas piirdeid rajada, Suuresilla tänavaruumi rõhutamiseks kasutada haljastusvõtteid.

Tehnovõrgud

Krundil on olemasolev hoone ühendatud tsentraalsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku, olemas on elektri- ja sideühendus. Elektri võimsuse suurendamisel uus liitumine Suuresilla alajaamast. Krunt asub kohustuslikus keskküttega liitumise piirkonnas. Soojatrassi lähim kaev asub Aia tänava 66 hoone ees. Lähim hüdrant asub Aia tänaval. Uued trassiühendused lahendada hoonete projektidega.

Tuleohutus

Kasutusviis: IV (Muu teenindushoone) / V (Büroohoone)

Tulepüsivusklass: TP-2

Juurdepäas krundile: Suuresilla tänavalt ja Aia tänavalt

Väline tulekustutusvesi: Aia tänava hüdrantist.

SUURESILLA TN 7

Maa omanik	AS Tesman
Krundi pindala	3395 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Kontori ja büroohoone maa (BB) 50%; Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (LH) 50%
Lubatud ehitiste arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pindala	934 m ²
Krundi täisehituse %	28%

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tänav 7 (moodustunud Aia tn 59a jagamisest). Krundil asub likvideerimisele kuuluv aed, hoonestus puudub. Krunt piirneb olemasoleva krundiga Kihelkonna mnt 4, Suuresilla tänavaga, olemasoleva krundiga Aia tn 59a ning jätkuvalt riigi vaba maaga. Moodustuvale Suuresilla tn 7 krundile liidetakse riigi vabast maast moodustatavad krundid Suuresilla tn 7a ja Suuresilla tn 7c, liitmise järel moodustuva krundi aadressiks jääb ettepanekuliselt Suuresilla tn 7.

Hoonestuse kirjeldus

Lubatud hoonete korruselisus	max 2
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	8 m
Lubatud katusekalle	lahendatakse hoone projektiga, eelistatult lamekatuse sobivalt Kihelkonna mnt 4 hoonega
Tulepüsivusklass	TP2* (tuldtakistav)

Liikluskorraldus ja teed

Suuresilla tn 7 juurdepääs on kavandatud Suuresilla tänavalt, liiklus kavandatakse kahesuunalisena. Autode parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimiskohti on Suuresilla tn 7 kinnistu tarbeks kavandatud parkimisalal 14 kohta. Sõiduteed ja parklad on kavandatud kõvakattega (asfalt või kivisillutis), kõnniteed kõnniteekivist ja muud võimalikud platsid betoonkattega.

Kitsendus: - ühine juurdepääs Aia tn 59a-ga

Haljastus, heakord ja jäätmekäitlus

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa ja roostik tuleb esteetilistel kaalutlustel ja praktilistel põhjustel maha võtta ning krunt ära koristada. Tõenäoliselt on krundil osaliselt vaja ka maapinda tõsta, praegu on maapinna kõrgused kohati liiga madalad ning alal asuvad liigniisked ,lapid'.

Olemasolevad piirded likvideerida.

Osa planeeritava ala haljastusest rajatakse uuesti, alles võivad jääda osaliselt muruplatsid. Madalamaid puid või põõsaid planeerida Suuresilla tänava poolsele haljasalale ja kruntidevahelistele haljasaladele. Haljastus lahendada täpsemalt koos hoone projektiga, eriliselt pöörata tähelepanu miljöölisolevale sobivusele ja tänavaruumi rõhutamisele.

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale. Selleks otstarbeks on krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteinerid (võimalikud asukohad on ära näidatud põhijoonisel, DP-2).

Hoovi katteks kasutada erinevaid kattematerjale - kivisillutist, betooni, asfaltkatet jms. Krundile ei ole kavas piirdeid rajada, Suuresilla tänavaruumi rõhutamiseks kasutada haljastusvõtteid.

Tehnovõrgud

Krundil kavandatav hoonestus on planeeritud ühendada tsentraalsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku, k.a. elektri- ja sideühendusega. Krunt asub kohustuslikus keskküttega liitumise piirkonnas. Soojatrassi lähim kaev asub Aia tänava 66 hoone ees. Lähim hüdrant asub Aia tänaval. Uued trassiühendused lahendada hoonete projektidega.

Tuleohutus

Kasutusviis: IV (Muu teenindushoone) / V (Büroohoone) / VI (Sõidukite teeninduse hoone)

Tulepüsivusklass: TP-2

Juurdepääs krundile: Suuresilla tänava kaudu

Väline tulekustutusvesi: Aia tänava hüdrandist.

SUURESILLA TN 7a**Maa omanik**

Eesti Vabariik

Krundi pindala914 m²**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Ärimaa (Ä) 100

Krunt ei ole iseseisvalt kasutatav.

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tn 7a. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav krunt piirneb Suuresilla tänavaga, planeeritavate kruntidega Suuresilla tn 7, Suuresilla tn 7b ning Suuresilla tn 9. Esimese etapiga riigi vabast maast moodustuv Suuresilla tn 7a krunt liidetakse samas etapis moodustatavale krundile Suuresilla tn 7 juurdeerastamisena teise etapi kruntide moodustamisel.

SUURESILLA TN 7b**Maa omanik**

Eesti Vabariik

Krundi pindala450 m²**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Ärimaa (Ä) 100

Kruunt ei ole iseseisvalt kasutatav.

Krundi kirjeldus

Planeeritav kruunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tn 7b. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav kruunt piirneb Suuresilla tänavaga, planeeritavate kruntidega Aia 59a, Suuresilla tn 7b. Esimese etapiga riigi vabast maast moodustuv Suuresilla tn 7b kruunt liidetakse samas etapis moodustatavale krundile Aia tn 59a juurdeerastamisena teise etapi kruntide moodustamisel.

SUURESILLA TN 7c**Maa omanik**

Eesti Vabariik

Krundi pindala198 m²**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Ärimaa (Ä) 100

Kruunt ei ole iseseisvalt kasutatav.

Krundi kirjeldus

Planeeritav kruunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tn 7c. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav kruunt piirneb planeeritavate kruntidega Suuresilla tn 7, Suuresilla tn 9 ning Kihelkonna mnt 4a. Esimese etapiga riigi vabast maast moodustuv Suuresilla tn 7c kruunt liidetakse samas etapis moodustatavale krundile Suuresilla tn 7 juurdeerastamisena teise etapi kruntide moodustamisel.

SUURESILLA TN 9**Maa omanik**

Eesti Vabariik, taotletakse Kuressaare linna omandisse

Krundi pindala6270 m²**Krundi ehitusõigus:**

Krundi sihtotstarve

Üldmaa (Ü) 100

Lubatud hoonete arv

-

Suurim lubatud ehitusalune pindala

-

Krundi täisehituse %

-

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tn 9. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav krunt piirneb Suuresilla tänavaga, planeeritavate kruntidega Suuresilla tn 7, Kihelkonna mnt 4 ning Kihelkonna maanteega.

Hoonestuse kirjeldus

Ei kuulu hoonestamisele. Ala on kavandatud haljasalana.

Liikluskorraldus ja teed

Alale ei ole kavandatud sõidu- ega kergliiklusteid. Kihelkonna maantee äärde on kavandatud kõnnitee, väljapoole krunti.

Kitsendus: - ca 50% haljasalast jääb Suuresilla kaitsevööndisse.

SUURESILLA TN 11

Maa omanik	Eesti Vabariik, taotletakse Kuressaare linna omandisse
Krundi pindala	495 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Üldmaa (Ü) 100
Lubatud hoonete arv	-
Suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Krundi täisehituse %	-

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tn 11. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav krunt piirneb Suuresilla tänavaga, Põduste jõe ning Kihelkonna maanteeaga.

Hoonestuse kirjeldus

Ei kuulu hoonestamisele. Ala on kavandatud haljasalana.

Liikluskorraldus ja teed

Alale ei ole kavandatud sõidu- ega kergliiklusteid.

Kitsendus: - jääb kogu ulatuses Suuresilla kaitsevööndisse.

SUURESILLA TÄNAV maatükk 1

Maa omanik	Eesti Vabariik, taotletakse Kuressaare linna omandisse
Krundi pindala	3891 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Transpordimaa (L) 100
Lubatud hoonete arv	-
Suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Krundi täisehituse %	-

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tänav. Krundil puudub hoonestus, ala läbivad erinevad trassid. Planeeritav krunt piirneb aia tänavaga, planeeritavate kruntidega Aia tn.59a, Suuresilla tn 7, Suuresilla tn.9 ja Põduste jõega ning olemasolevate kruntidega Suuresilla tn.3, Suuresilla tn.2, Suuresilla tn.4, Suuresilla tn.5 ja Suuresilla tn.6.

Hoonestuse kirjeldus

Krundil hoonestusõigus puudub. Ala on kavandatud linnatänavana kus on võimalik liigelda nii autotranspordiga, jalgrattaga kui ka jalgsi, milleks ehitatakse välja ka vastavad tänavaosad. Kavandatava Suuresilla tänavaga sõiduosa laius on 7,5 m, mille äärde põhjapoolsesse serva rajatakse kõnniteed, laiusel 1,5 m. Suuresilla tänaval säilitatakse kuni paekivitruubi kohani munakivisillutis. Paekivist trüüp restaureeritakse eraldi projekti järgi koos sademevee ärajuhtimis-lahendusega. Tänavaga ringitõstetav osa Aia tänavaga poolses otsas kaetakse uue munakivi-sillutisega.

Liikluskorraldus ja teed

Alal on kavandatud sõidu- ja kergliikluseks.

SUURESILLA TÄNAV maatükk 2

Maa omanik	Eesti Vabariik, taotletakse Kuressaare linna omandisse
Krundi pindala	404 m ²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Transpordimaa (L) 100
Lubatud hoonete arv	-
Suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Krundi täisehituse %	-

Krundi kirjeldus

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Suuresilla tänav. Krundil puudub hoonestus. Planeeritav krunt piirneb Põduste jõe, planeeritava krundiga Suuresilla tn 11, Kihelkonna mnt 8 eesoleva haljasalaga ning Kihelkonna maanteega.

Hoonestuse kirjeldus

Krundil hoonestusõigus puudub. Ala on kavandatud kergliikluseks.

Liikluskorraldus ja teed

Sellel tänavaosal on ettenähtud kergliiklus. Alale ei ole kavandatud autotranspordi liiklust.

KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. Kuressaare linna ehitusmäärus

Projekteerimistingimused väljastab linnavalitsus taotluse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm) väljastab linnavalitsus taotluse alusel.

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

4. Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri(d) ja korraldama jäätmeveo.

5. “Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud, või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

6. “Katuselt voolav vesi” – asjaõigusseaduse § 154

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

7. “Tehnovõrgud ja rajatised” – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmetistik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi.

Koostaja: Raivo Kaseorg

JOONISED