

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

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



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järelvalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 091-08

A – 34218

KURESSAARE LINN,
UUS-ROOMASSAARE TN 35, 35a JA LÄHIÜMBRUSE
DETAILPLANEERING

Algatatud: september 2008.a.

Esitatud: november 2008.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2008**

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	5
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	6
SERVITUUTIDE VAJADUS	8
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	9
Uus-Roomassaare tn 35	9
Uus-Roomassaare tn 35a	12

JOONISED

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

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 161, 18. märts 2008. a Uus-Roomassaare tn 35, 35a ja lähiümbruse detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.
ADK Arhitektuuribüroo OÜ Uus-Roomassaare tn 35 kauplus-lao eskiis.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala, Uus-Roomassaare tn 35 ja 35a kinnistud ning liikluskorraldusega seonduvad Nooruse ja Uus-Roomassaare tänavate lõigud, paikneb Kuressaare linna edela osas. Kinnistute Uus-Roomassaare tn 35 ja Uus-Roomassaare tn 35a suurused on vastavalt 8791m² ja 4715m². Maa-ala piirneb kirde-ida poolt Kaevu tn 18 kinnistuga, idast Vesikaare tänavaga, läänest Nooruse tänavaga ja kagu-lõuna suunas Uus-Roomassaare tänavaga.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Määrata ehitusõigus uue ehitusmaterjalide kaupluse rajamiseks Uus-Roomassaare 35 kinnistule. Planeerida liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud, haljastus ning heakord. Määrata servituutide seadmise vajadus.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 161, 18. märts 2008.a. Uus-Roomassaare tn 35, 35a ja lähiümbruse detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering. Arhitektuuribüroo Lokomotiiv, töö nr T2106, 2007.
- Geodeetiline alusplaan. OÜ Hadwest töö nr T-06-356

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

Uus-Roomassaare tn 35a kinnistul asub 2-korruselise silikaattellistest ehituskaupluse hoone. Uus-Roomassaare tn 35 kinnistu tagaosas paikneb kaks angaari, tänavate poolne ala on tühi. Olemasoleva ehitusmaterjalide kauplusega piirnev tänavapoolne ala (Uus-Roomassaare tn 35a) on osaliselt heakorrastatud ja haljastatud. Uus-Roomassaare 35 kinnistu ja sellega piirnevad tänava-alad on korrastamata. Planeeringuala piirneb kirdes ja idas Kaevu tn 18 kinnistuga-linna tervisepargiga. Tervisepargi lõunaossa on planeeritud perspektiivne väikeelamute ala.

Uus-Roomassaare tn 35 kinnistule pääseb olemasolevalt Nooruse tänavalt ja Uus-Roomassaare tn 35a kinnistule nii Nooruse kui ka Uus-Roomassaare tänavatelt.

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

Olemasolevalt on AS Tiir`ule kuuluva Uus-Roomassaare tn 35 kinnistu ja AS Espak`ile kuuluva Uus-Roomassaare 35a kinnistute sihtotstarbeks Ärimaa-Ä-100%.

Uus-Roomassaare tn 35a kinnistul paikneb olemasolevas kauplusehoones (AS Espak rendib hoonet AS Tiir`ule) Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluv alajaam koos sinna suunduvate madalpinge- ja kõrgepingekaablitega (kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaableid).

Samuti läbib Uus-Roomassaare tn 35a kinnistu edela nurka Kuressaare Veevärk AS-le kuuluv survekanalisatsioonikollektor (kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont).

Uus-Roomassaare 35 kinnistu loode nurka ulatub AS Kuressaare Veevärgile kuuluva kanalisatsiooni pumpla kaitsevöönd (2m ümber pumpla) ja Uus-Roomassaare tn 35a kinnistut teenindavad kanalisatsiooni- ja sadevete-kanalisatsiooni torustikud, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustiku telgjoont. Samuti paikneb Uus-Roomassaare tn 35 kinnistu loode nurgas tuletõrjevõhoidla, kuhu peab olema tagatud ööpäeva ringne juurdepääs ja kasutamine.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010. a on maa kasutamise juhtfunktsioon ärimaa.

Koostatav detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Uus-Roomassaare tn 35 kinnistule olemasoleva ehitismaterjalide kaupluse (Uus-Roomassaare tn 35a) laiendus koos laopindadega. Tegemist on kahe erineva kinnistuga, mis on erinevate omanikega. Planeeritavate hoonete viimiseks vastavusse ehitistele esitatavatele tuleohutusnõuetele tõstetakse ümber olemasolevate kinnistute sisemised piirid (vt. detailplaneeringu joonis DP-3 „Maakasutuse plaan“), säilitades kinnistute olemasolevad suurused. Uus kauplus-ladu Uus-Roomassaare tn 35 krundil on iseseisev hoone, mis seotakse olemasoleva kauplushoonega Uus-Roomassaare tn 35a kinnistul varikatuse abil. Uus hoone paigutatakse olemasoleva kauplusega samale ehitusjoonele Roomassaare tänava ääres. Uusehituse kõrguseks on planeeritud 6m ja maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks ca 1950m². Detailplaneeringu koosseisus on esitatud ADK Arhitektuuribüroo OÜ Uus-Roomassaare tn 35 kauplus-lao eskiis. Hoone peab sobima olemasoleva hoonega, ümbritsevate eramute struktuuriga, olles atraktiivne nii Uus-Roomassaare kui ka Nooruse tänava poolt. Uue kauplus-laohoone tänavate poolsetesse külgedesse väliaedikuid mitte rajada. Vajadusel lahendada need kaupluse siseõuel.

Maa-alal paiknevad olemasolevad 7,5m kõrgused kaarhallid likvideeritakse ja asendatakse kuni 7m kõrguste viilhallidega (kasutatakse laopinnana).

Parkimine on lahendatud põhiliselt Uus-Roomassaare tänava poolsel küljel, jäädes osaliselt Uus-Roomassaare tänavale. Kavandatav parkla oleks kasutatav ka tervisepargi kasutajatele (kaupluse külastajad kasutavad parklat põhiliselt tööpäevadel, aga terviseraja kasutajad õhtusel ajal ja nädala vahetustel). Parkla rajamiseks osaliselt linna tänavale, sõlitakse Kuressaare linnaga vastav notariaalne kasutusõiguse leping. Lisa parkimist saab kavandada kaupluse siseõuel, kust kaudu toimub ka kauba väljastamine. Kaubaautod hakkavad kulgema Uus-Roomassaare tänava poolt olemasoleva kaupluse hoone aluse ava kaudu (olemasolev kõrgus 4,4m, mis vastab eurostandardiga nõutud 4m kõrguste veoautode nõuetele).

Detailplaneeringuga kavandatud juurdepääs Nooruse tänavalt satub olemasoleva Nooruse tänava tänavavalgustuse posti ja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu elektri jaotuskilbi kohale. Arendaja kohustuseks on tänavavalgustusposti ja elektrikilbi ümbertõstmine juurdepääsuteest mere poolsesse külge ning olemasoleva reoveepumpla kaabli pikendamine jaotuskapini.

Nooruse ja Uus-Roomassaare tänavate nurga kujundamisel on arvestatud linna tervisepargi avaliku perspektiivse jalakäijate tee ühendamist Uus-Roomassaare tänavaga. Kõnnitee väljaehitamine ja sinna äärde tänavavalgustuse rajamine lahendatakse Uus-Roomassaare tänava projekti käigus. Uus-Roomassaare tänava ääres olevad olemasolevad puud säilitatakse ja puiestee kavandamiseks istutatakse vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-4 „Põhijoonis“ lisa puid (sama pärna liik, mis olemasolev). Kavandatava kõnnitee ja Uus-Roomassaare sõidutee vahelisele haljasribale puid istutada ei saa, kuna seal paikneb olemasolev sadevetekanalisisatsiooni torustik. Jalakäijate juurdepääsuks (Roomassaare tänava äärne kõnnitee on detailplaneeringus perspektiivne, mille rajamise aeg on määramata) on kavandatud kõnnitee Nooruse tänavalt planeeritava uue kauplushoone sissepääsuni.

Planeeritav ehitiskaupluse maa-ala piirneb Roomassaare tänava poolt uue kaupluse ja vana kaupluse hoonetega, põhja ja ida poolt laohoonetega. Maa-ala krundi loodnurk piiratakse võrkaia ja väravaga. Tuletõrjevõhoidla jääb piiratavast alast välja,

võimaldades viimasele juurdepääsu ööpäeva ringselt. Tervisepargi poolt kaetakse võrkaed roheliste taimedega. Krundi ida poolsesse külge Vesikaare tänava ja kavandatavate laohoonete vahele rajada hooldusvaba põõsashaljastus. Põõsashaljastuses kasutada soovitatavalt mägimände, kadakate liike ja kontpuid.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt, mitte kasutada tüüpprojekte. Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kruntidele paigutatakse prügikonteinerid või prügimajad ning sõlmitakse prügiveadamise lepingud vastavat teenust osutavate firmadega.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

• Elektrivarustus

Uus-Roomassaare tn 35a kinnistul paiknevas kaupluse hoones paikneb AS Jaotusvõrgule kuuluv Taara alajaam koos sinna kulgevate kõrgepinge ja madalpingekaablitega. AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). AS Tiir´ul on olemasolev leping Eesti Energia AS Jaotusvõrguga 2x(3x63A). Uue kauplus-lao hoone elektrivarustus kavandatakse sama lepingu alusel. Lisavõimsuste vajadusel sõlmida uus liitumisleping ja tasuta liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS klienditeeninduse poole. Kavandatav madalpingekaabli uus ühendus tuleb üle Uus-Roomassaare tn 35a krundi (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“).

Maa-ala loode nurgas olev Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgule kuuluv jaotuskapp jääb kavandatavale juurdepääsule Nooruse tänavalt ette ja tuleb teisaldada (vastavalt joonisele DP-5 „Tehnovõrkude plaan“) arendaja kulul. Seega on arendaja kohustuseks elektri jaotuskilbi ümbertõstmise juurdepääsuteest merepoolsesse külge ning olemasoleva reoveepumpla kaabli pikendamine jaotuskapini.

• Sidevarustus

Uus-Roomassaare tn 35a krundil on olemasolev sideühendus AS Elion Ettevõtte sidevõrguga. Uus-Roomassaare tn 35 uus kauplushoone ühendatakse AS Elion Ettevõtte sideliinidega Uus-Roomassaare tänaval paikneva sidekanalisatsiooni kaevu (S-509) kaudu. Tööde teostamine Elion Ettevõtte AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

• Veevarustus ja kanalisatsioon

Uus-Roomassaare tn 35a paiknev ehitusmaterjalide kauplus on olemasolevalt ühendatud AS Kuressaare Veevärgi ühise vee- ja kanalisatsiooni torustikega. Uus-Roomassaare tn 35 kinnistule rajatav uus ehitusmaterjalide kauplus ühendatakse linna

vee- ja kanalisatsiooni võrku Nooruse tänavalt soodsast kohast sadulühendusega, kinnistu piirile paigutada maakraan.

Enne põhiprojekti kavandamist tellida konkreetsed liitumistingimused täpsustatud veetarbimise kogustega.

Tuletõrjerveevarustuseks on olemasolev hüdrant (H-169) Nooruse tänaval. Uus-Roomassaare tn 35 krundi loode nurgas paikneb olemasolev tuletõrje veehoidla, mis on vajalik säilitada, kuna olemasoleva hüdrandi tootlikkus kavandatava kauplus-lao jaoks liiga väike. Käesolev detailplaneering annab võimaluse veehoidla täimiseks linna veetorustikust.

Olemasolevatele ühiskanalisatsioonitorustikele ja -rajatistele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (vastavalt keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele **nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”** kehtib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste).

- **Sadeveekanaliseerimise ja дренаaz**

Maa-alal on olemasolev sadevetekanaliseerimise torustik Uus-Roomassaare tänaval, kuhu on suunatud ka olemasolevalt maa-ala sademeveed. Uue kauplus-lao hoone alla jäävad sademevete torud tõstetakse ümber, vastavalt joonisele DP-5 „Tehnovõrkude plaan“. Nooruse tänavale rajatava uue mahasõidu ja kavandatavate parklate sajuveed lahendatakse sademevete projektiga, suunatuna kinnistutel olemasolevatesse sademevete kanalisatsioonitorustikesse (sajuveed kokku koguda ja kanaliseerida kinnistute piires). Sademevete juhtimine sõiduteele ei ole lubatud. Uus-Roomassaare tn 35 kinnistul olevatele sadevetekanaliseerimise torustikele Uus-Roomassaare tn 35a kinnistu tarbeks kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telge.

- **Soojavarustus**

Planeeritava maa-alal puudub AS Kuressaare Soojuse kaugküttega liitumise võimalus. Uus-Roomassaare tn 35a olemasolevas kaupluse hoones paikneb tahkekütte katel, millega ühendatakse ka Uus-Roomassaare tn 35 kinnistule rajatav uus ehitismaterjalide kauplus. Ühendustorustik tuuakse mööda Uus-Roomassaare tn 35a kinnistut, millele kehtib kaitsevöönd. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002.a. määrusele nr 213 (RT I 2002, 58, 368), **Surveseadme kaitsevööndi ulatus**, kehtib alla 200mm läbimõõduga torustikule kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinnast.

Täpne torustiku skeem lahendatakse tööprojektiga.

- **Tänavavalgustus**

Uus-Roomassaare tänava äärne valgustus lahendatakse Uus-Roomassaare tänava tööprojekt käigus. Nooruse tänaval on olemasolev tänavavalgustus, mille viimane post jääb planeeritava juurdepääsu kohale ja mis tuleb arendajal ümber tõsta juurdepääsutee merepoolsesse külge, kooskõlastatuna Kuressaare Linnavalitsusega (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“).

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
teeservituut	Uus- Roomassaare tn 35; Uus- Roomassaare tn 35a;	Uus-Roomassaare tn 35; Uus-Roomassaare tn 35a;	Autoga juurdepääs nii Nooruse kui ka Uus- Roomassaare tänavatelt;	Juurdepääsutee ca Uus-Roomassaare tn 35: ca 469m ² ja Uus- Roomassaare tn 35a: ca 418m ² ,
Tehno- võrkude servituut	Uus- Roomassaare tn 35; Uus- Roomassaare tn 35a;	OÜ Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; Uus-Roomassaare tn 35;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirja- dest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama; 2m mõlemale poole sideliini rajatise keskjoont; 2m mõlemale poole vee-, kanali-satsiooni- ja sademevete kanalisatsiooni- torustiku telgjoont, (alla 250mm siseläbimõõduga torustikul); alla 200mm läbi- mõõduga soojustorustikule kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinnast;

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Adress:

Uus-Roomassaare tn 35

Maa omanik:

AS Tiir

Krundi pindala:

8788m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Ärimaa-Ä-002-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

ca 4242m² (täisehitusprotsendiga kuni 48%)

Hoonete kõrgus

Maksimaalselt 7m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Uus kauplus-ladu Uus-Roomassaare tn 35 krundil on iseseisev hoone, mis seotakse olemasoleva kauplushoonega Uus-Roomassaare tn 35a kinnistul varikatuse abil. Uus hoone paigutatakse olemasoleva kauplusega samale ehitusjoonele Roomassaare tänava ääres. Uusehituse kõrguseks on planeeritud 6m ja maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks ca 1950m². Detailplaneeringu koosseisus on esitatud ADK Arhitektuuribüroo OÜ Uus-Roomassaare tn 35 kauplus-lao eskiis. Hoone peab sobima olemasoleva hoonega, ümbritsevate eramute struktuuriga, olles atraktiivne nii Uus-Roomassaare kui ka Nooruse tänava poolt. Uue kauplus-laohoone tänavate poolsetesse külgedesse väliaedikuid mitte rajada. Vajadusel lahendada need kaupluse siseõuel.

Kinnistul paiknevad olemasolevad 7,5m kõrgused kaarhallid likvideeritakse ja asendatakse kuni 7m kõrguste viihallidega (kasutatakse laopinnana). Uus-Roomassaare tn 35 ja Uus-Roomassaare tn 35a kavandatud laopindade vahele rajatakse tulemüür.

Krundile pääs

Krundile pääseb autoga Nooruse tänavalt ja Uus-Roomassaare tänavalt. Siseõuele kauba kättesaamiseks tuleb sõita üle Uus-Roomassaare tn 35a krundi (seatakse kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“). Jalakäijate juurdepääs on kavandatud esialgselt Nooruse tänavalt tuleva kõnniteega. Perspektiivis, Uus-Roomassaare tänava välja ehitamisel, pääsevad jalakäijad kaupluseni ka Uus-Roomassaare tänava äärsest küljest.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine on lahendatud põhiliselt Uus-Roomassaare tänava poolsel küljel ühiselt Uus-Roomassaare tn 35a krundiga, jäädes osaliselt Uus-Roomassaare tänavale. Kavandatav

parkla oleks kasutatav ka tervisepargi kasutajatele (kaupluse külastajad kasutavad parklat põhiliselt tööpäevadel, aga terviseraja kasutajad õhtusel ajal ja nädala vahetustel). Lisa parkimist saab kavandada kaupluse siseõuel, kust kaudu toimub ka kauba väljastamine. Parkimine vastab eesti linnade äärelinna ehitiste parkimis-normatiivile (kaupluse tarbeks vajalik 1/80 auto kohta poe pindalast ja laoruumide jaoks 1/150 lao pinnas), vt seletuskirja lk.5 planeeringu üldlahendus.

PiirDED, haljastus ja heakord

Krunt piirneb Roomassaare tänava poolt uue kaupluse hoonega, Põhja ja ida poolt laohoonetega ning krundi loode nurk piiratakse võrkaiaga ja väravaga. Tervisepargi poolt kaetakse võrkaed roheliste taimedega. Krundi ida poolsesse külge Vesikaare tänava ja kavandatavate laohoonete vahele rajada hooldusvaba põõsashaljastus. Uus-Roomassaare tn 35 ja Uus-Roomassaare tn 35a kruntide vahele piiret ei rajata.

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (antud krundile kavandada prügimaja või piirdega eraldatud prügikonteinerite ala) 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". Hooned on tuleohutusklassiga TP-2 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis IV (kauplus, mis ei ole toidukauplus).

Tuletõrjeevarustuseks on olemasolev hüdrant (H-169) Nooruse tänaval ning Uus-Roomassaare tn 35 krundi loode nurgas paikneb olemasolev tuletõrje veehoidla, mis on vajalik säilitada, kuna olemasoleva hüdrandi tootlikkus kavandatava kauplus-lao jaoks on liiga väike.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole madal- ja kõrgepingekaableid, olemasolevalt ca 77m ² reoveepumpla madalpingekaablil ja ca 122 m ² olemasolevatel kõrgepingekaablitel; 2m mõlemale poole olemasolevaid kanalisatsiooni- ja sademevete-kanalisatsioonitorustike telgjoont, (alla 250mm siseläbi-mõõduga orustikul): ca 102m ² , planeeritav tule- tõiõrjeveehoidla toititorustik ca 22 m ² ning 2m ümber olemasoleva kanalisatsioonipumpla ca 15m ² ; 2m ümber olemasolevat tule- tõiõrjeveehoidlat ca 126m ² ;	OÜ Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; Päästeteenistus;	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“	Juurdepääsutee ca 469m ² ;	Uus- Roomassaare tn 35a;	maa kasutajal tagada autoga juurdepääs Uus- Roomassaare tn 35a kinnistule Nooruse tänavalt;

ÜLDINFO**Address:****Uus-Roomassaare tn 35a****Maa omanik:**

AS Espak

Krundi pindala:4714m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ärimaa-Ä-002-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindalaca 1635m² (täisehitusprotsendiga kuni 35%)**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 7m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Käesoleva detailplaneeringuga säilitatakse kinnistul olemasolev kahekorruseline silikaattellisest kahekordne kaupluse hoone ja lubatakse kinnistu ida külge rajada uus laohoone (viilhall, kõrgusega kuni 7m). Krundi maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 1635m², maksimaalse täisehituse protsendiga 35%.

Krundile pääs

Krundile pääseb autoga Uus-Roomassaare tänavalt. Varu väljapääs on üle Uus-Roomassaare tn 35 kinnistu Nooruse tänavale. Uus-Roomassaare tn 35 krundile seatakse kitsendus, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine on lahendatud põhiliselt Uus-Roomassaare tänava poolisel küljel ühiselt Uus-Roomassaare tn 35 krundiga, jäädes osaliselt Uus-Roomassaare tänavale. Kavandatav parkla oleks kasutatav ka tervisepargi kasutajatele (kaupluse külastajad kasutavad parklat põhiliselt tööpäevadel, aga terviseraja kasutajad õhtusel ajal ja nädala vahetustel). Lisa parkimist saab kavandada kaupluse siseõuel, kust kaudu toimub ka kauba väljastamine. Parkimine vastab eesti linnade äärelinna ehitiste parkimis-normatiivile (kaupluse tarbeks vajalik 1/80 auto kohta poe pindalast ja laoruumide jaoks 1/150 lao pinnas), vt seletuskirja lk.5 planeeringu üldlahendus.

Piirred, haljastus ja heakord

Krunt piirneb Roomassaare tänava poolt olemasoleva kaupluse hoonega ja ida poolt kavandatava laohoonega. Uus-Roomassaare tn 35 ja Uus-Roomassaare tn 35a kruntide vahele piiret ei rajata. Krundi ida poolsesse külge Vesikaare tänava ja kavandatavate laohoonete vahele rajada hooldusvaba põõsahaljastus.

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (antud krundile kavandada prügimaja või piirdega eraldatud prügikonteinerite ala) 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". Hooned on tuleohutusklassiga TP-2 (kõrgusega kuni 9m), kasutusviis IV (kauplus, mis ei ole toidukauplus).

Tuletõrjevõrkevarustuseks on olemasolev hüdrant (H-169) Nooruse tänaval ning Uus-Roomassaare tn 35 krundi loode nurgas paikneb olemasolev tuletõrje veehoidla, mis on vajalik säilitada, kuna olemasoleva hüdrandi tootlikkus kavandatava kauplus-lao jaoks on liiga väike.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m mõlemale poole kavandatava soojustorustiku isolatsiooni välispinda ca 481m ² ; 1m mõlemale poole madal- ja kõrgepingekaableid ca 352m ² ; 2m mõlemale poole kanalisatsiooni- ja sademete kanalisatsioonitorustiku telgjoont, (alla 250mm siseläbimõõduga torustikul) ca 30m ² olemasoleva survekanalisatsioonitorustikul ja ca 42m ² planeeritaval sademete kanalisatsioonitorustikul;	Uus-Roomassaare tn 35; OÜ Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk;	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“	Juurdepääsutee ca 418m ² ;	Uus-Roomassaare tn 35a;	maa kasutajal tagada autoga juurdepääs Uus-Roomassaare tn 35 kinnistule Uus-Roomassaare tänavalt,