

Tellija: OÜ SAARE KINNISVARA

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Pikk 23
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
jooniseid 5

SISUKORD

lk. nr.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3	
1.1 LÄHTESITUATSIOON		
1.1.1 Lähtematerjalid	3	
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4	
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4	
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4-5	
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5	
1.3 KRUNDIJAOTUS		5
1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	6-7	
1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID		
1.5.1 Keskkonnakaitse tingimused	7	
1.5.2 Tuleohutus	7	
1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	7-8	
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID I ETAPP		
2.1 PÕHJA TN 53	9-11	
2.2 PÕHJA TN 53a	12-14	
2.3 PÕHJA TN 53b	15-17	
2.4 PÕHJA TN 53c	18-19	

JOONISED

Asukohaskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Hoonestuse skeem M 1:1000	leht 3
Maakasutuse skeem M 1:1000	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 5

LISAD

KURESSAARE LINNAS, PÕHJA TN 53 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna põhjaosas, Põhja – Tehnika – Kalevi – Kadaka tänavate tootmisotstarbelise kvartali sisemuses. Vastavalt Planeerimisseaduse § 22¹ lg 2 on planeeringu alasse kaasatud osa Tehnika tn 10 kinnistust kuni olemasoleva elektrijaotuskapini.

Planeeritava ala suurus ca 2,5 ha.

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Põhja tn 53 kruntimine 4 maaüksuseks. Kruntidele hoonestuse kavandamine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning servituutide vajaduse määramine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 160 18.03.2008 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Geodeetiline alusplaan, mõõdistatud OÜ Hadwest poolt aprill 2008.
- Kuressaare linna üldplaneering 2010

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritaval Põhja tn 53 kinnistu idaosas paikneb metallangaar ja maa-ala keskel osaliselt 2 korruseline kivist hoone, mille kõrgemas osas paikneb hetkel autode remonditöökoda ja müügisalong ning madalamas (1 korrus) osas metallitöökoda. Ala on suhteliselt tasase reljeefiga, osalise juhusliku haljastusega.



Põhja tn 53 asuv hoone, vaade kirdest

Juurdepääs maa-alale Kadaka tänavalt üle riigi reformimata maa.
Planeeritaval territooriumil paiknevad mitmed tehnovõrkude trassid ja rajatised.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 09.05.2008	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Registri osa number
Põhja tn 53	OÜ Saare Kinnisvara	21666 m²	Ärimaa 100%	34901:003:0181	813934

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad kaugküttetorustik, kanalisatsioonitrass, sademeveekanalisatsioonitrass, sidekaabel, madalpingekaablid, veetrass ja tuletõrjehüdrant

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare üldplaneeringu alusel paikneb maa-ala ettevõtluse segahoonestusalal, kus on lubatud keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete, tehnorajatiste ja ladude rajamine.

Alale on lubatud ka äri- ja teenindusettevõtted ning asutused. Uute elamute rajamine ei ole lubatud. Käesolev planeering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

1.2 PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva tööga on Põhja tn 53 kinnistu jagatud 4-ks krundiks. Kõikidele moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks on planeeritud uus juurdepääsu tee, mis saab alguse riigi reformimata maal asuvast juurdepääsuteest planeeritava ala kirdeosas. Läbi Põhja tn 53 kinnistu on hetkel juurdepääs Põhja tn 49 asuvalle tanklale. Käesoleva planeeringuga on nimetatud kinnistule juurdepääs säilitatud.

Kruntidele Põhja tn 53, 53b ja 53c on planeeritud täiendavad ehitusvõimalused lisaks olemasolevatele ehitistele. Põhja tn 53a krundil olemasolev hoonestus puudub ning sinna planeeritud uus ehitusvõimalus koos parkimisalaga.

1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m²	Sihtotstarve
Põhja tn 53	21666	Ärimaa 100%	Põhja tn 53	3442	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
			Põhja tn 53a	6523	Tootmismaa 90% Ärimaa 10%
			Põhja tn 53b	5828	Tootmismaa 100%
			Põhja tn 53c	5866	Tootmismaa 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 JA KITSENDUSTE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Riigi reformimata maa	Kalevi tn 9, Põhja tn 47, Põhja tn 49, Põhja tn 51, Põhja tn 51a, Põhja tn 53, Põhja tn 53a, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c,	Reaalservituut	Olemasolev juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teel	ca 1000 m²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetrass	ca 400 m²
Tehnika tn 10	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 80 m²
Põhja tn 53	Põhja tn 49, Põhja tn 53a, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 500 m²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 500 m²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni torustik ja pump	ca 250 m²
	Põhja tn 53a, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee torustik	ca 400 m²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 250 m²
Põhja tn 53a	Põhja tn 53, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 600 m²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 300 m²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 700 m²
Põhja tn 53b	Põhja tn 53	Reaalservituut	Planeeritud ühine juurdepääsutee	ca 100 m²
	Põhja tn 53c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetrass	ca 320 m²
	Põhja tn 53,	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetrass	ca 10 m²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 200 m²
	Põhja tn 53, Põhja tn 53a, Põhja tn 53c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	ca 360 m²

	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 100 m²
Põhja tn 53c	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 600 m²

1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.5.1 Keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütteks on planeeritud kaugküte, vajadusel ka elektriküte. Kohalikku katlamaja ettenähtud käesoleva planeeringuga ei ole, seega ei teki ka täiendavat õhusaastet antud piirkonnas.
- Sademevesi on planeeritud juhtida olemasoleva sademeveete võrgustiku kaudu Kalevi tänava sademeveetrassi. Uue hoonestuse alla jääv torustik ümber tõsta. Restkaevude ja torustiku paiknemine lahendada projekteerimise staadiumis.
- Hoonetele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

1.5.2 Tuleohutus

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

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja EVS 812-4:2005 "Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus".

Planeeritud hoonete tulepüsivusklass olenevalt hoone mahust ja kasutusotstarbest TP1 või TP2. Tulepüsivusklassi määramisel võtta aluseks Vabariigi valitsuse 27.10.04 määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Lähim hüdrant asub Põhja tn 53b krundi lõuna osas. Uus hüdrant planeeritud Põhja tn 53 krundile juurdepääsutee äärde.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt 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 sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste 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 sissemurdmiste riske.

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

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

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

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

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

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1. PÕHJA TN 53

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 09.05.2008
Krundi pindala
Krundi sihtotstarve:

OÜ Saare Kinnisvara
3442 m²
tootmismaa 90%, ärimaa 10%

2.1.2 Projekteerimispehiohioötet

Krundil paikneb olemasolev metallangaar(ehitusregistri tunnus 106007574. Uus ehitusvõimalus on planeeritud paralleelne olemasolevaga.

Uute hoonete rajamisel arvestada järgmist:

Kui olemasolevat angaari soovitakse säilitada, tuleb uute hoonete rajamisel jätta angaari ja rajatava hoone vahele kehtivatele normidele vastav kuja.

Kui soovitakse krundile rajada üks suur hoone, tuleb olemasolev metallangaar lammutada.

Krundile on lubatud rajada keskkonda mittehäirivaid tööstusettevõtteid, laohooneid, büroo- ja administratiivhooneid, kaubandus- ja teenindushooneid, jae- ja hulgikaubandushooneid ning tehnorajatisi.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:

2

Plan. hoone korruselisus

2 korrust

Katusekalle

sama, mis olemasoleval hoonel või lampkatus (sobiva arhitektuurse lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kuressaare linnavalitsusega)

Täisehituse protsent:

28 %

Välisviimistlus materjalid:

Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Lubatud kasutada metalli ja plasti.

Juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt mööda riigi reformimata maal asuvat teed.

Põhja tn 53 krundi põhja- ja lääneserva on planeeritud juurdepääsutee Põhja tn 49, Põhja tn 53a, Põhja tn 53b ja Põhja tn 53c kruntidele. Teele seada servituudid nimetatud kruntide kasuks.

Planeeringu joonisel on markeeritud ala parkimise ja teeninduse tarbeks. Ala suurus on planeeritud vastavalt maksimaalsele parkimiskohtade arvule, mis on arvutatud lähtuvalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades krundi paiknemist äärelinna tsoonis ja planeeritava tootmishoone maksimaalset suurust. Krundi maksimaalse täisehitusprotsendi kohaselt on normatiivne parkimiskohtade arv sel juhul 12.

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

Piirdeid ei või rajada krundi sellesse osasse, kus paikneb juurdepääsutee. Aia võib rajada juurdepääsu tee serva selliselt, et see ei takista teel liiklemist.

2.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad kaugküttetorustik, kanalisatsioonitrass, madalpingekaablid

2.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Põhja tn 53	Põhja tn 49, Põhja tn 53a, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 500 m²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 500 m²
	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni torustik ja pumpla	ca 250 m²
	Põhja tn 53a, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee torustik	ca 400 m²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 250 m²

2.1.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veeühendus planeeritud riigi vabal maal paiknevast AS Kuressaare Veevärgile kuuluvast veetrassist (vt joonis 5).

Kanalisatsioon:

Olemasolev kanali sisend rekonstrueerida. Krundil asuv kanalisatsiooni torustik ja ülepumpla rekonstrueerida, pumpla uus orienteeruv asukoht näidatud tehnovõrkude plaanil (joonis 5).

Sademeveekanalisatsioon: Sademeveed ja katuseveed juhtida olemasolevasse sademevete süsteemi, liitumiskaev Põhja tn 53b krundil.

Elekter:

Elektriliitumiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud 13.05.2008 tehnilised tingimused nr 145453. Planeeritud peakaitsme suurus krundil 3x32A. Toitekaabel olemasolev, vajadusel rekonstrueerida. Krundile paigaldada liitumiskilp. Liitumiskapi võib kinnistu omanike vahelisel kokkuleppel rajada ka Põhja tn 53b krundile planeeritud jaotuskapi kõrvale.

Krundile on planeeritud reoveeülepumpla. Pumpla tarbeks teha eraldi liitumine ja paigaldada liitumiskilp pumpla kõrvale.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamine kaugkütte baasil on võimalik Põhja tn 53b krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Soojussõlme ruumid planeerida hoonetesse olemasoleva ja perspektiivse soojustorustiku poolse külge või otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Sidekapp paikneb Põhja tn 53b krundil. Sideühendus lahendada olemasoleva sidekapi baasil kitsendusega üle Põhja tn 53b krundi.

2.2. PÕHJA TN 53a

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 09.05.2008
Krundi pindala
Krundi sihtotstarve:

OÜ Saare Kinnisvara
6523 m²
Tootmismaa 90%, Ärimaa 10%

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Hoonestust krundil ei ole, olemasolev tankla on planeeritud likvideerida. Tehnika tn 8 piiri ääres paiknev nõukogudeaegne punker ei ole teadaolevalt kaitsealune ehitis ning võib vajadusel lammutada.

Krundile on planeeritud kahekordne hoone koos parkimise ja teenindusalaga.

Krundile on lubatud rajada keskkonda mittehäirivaid tööstusettevõtteid, laohooneid, büroo- ja administratiivhooneid, kaubandus- ja teenindushooneid, jae- ja hulgikaubandushooneid ning tehnorajatisi.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:

2

Plan. hoone korruselisus

2 korrust

Katusekalle

lampkatus

(sobiva arhitektuurse lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kuressaare linnavalitsusega)

Täisehituse protsent:

30 %

Välisviimistlus materjalid:

Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Lubatud kasutada metalli ja plasti.

Juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt mööda riigi reformimata maal asuvat teed ning Põhja tn 53 krundile planeeritud juurdepääsuteed. Krundi ida- ja lõunaserva on planeeritud juurdepääsutee Põhja tn 53, Põhja tn 53b ja Põhja tn 53c kruntidele. Teele seada servituudid nimetatud kruntide kasuks.

Planeeringu joonisel on markeeritud ala parkimise ja teeninduse tarbeks. Ala suurus on planeeritud vastavalt maksimaalsele parkimiskohtade arvule, mis on arvutatud lähtuvalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades krundi paiknemist äärelinna tsoonis ja planeeritava tootmishoone maksimaalset suurust. Krundi maksimaalse täisehitusprotsendi kohaselt on normatiivne parkimiskohtade arv sel juhul 26.

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

Piirdeid ei või rajada krundi sellesse osasse, kus paikneb juurdepääsutee. Aia või rajada juurdepääsu tee serva selliselt, et see ei takista teel liiklemist

2.2.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad kanalisatsioonitrass, sademeveekanaliseerimisvõrk, sidekaabel, madalpingekaablid

2.2.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Põhja tn 53a	Põhja tn 53, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 600 m²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 300 m²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 700 m²
	Põhja tn 53, Põhja tn 53b, Põhja tn 53c	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 600 m²

2.2.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veeühendus planeeritud riigi vabal maal paiknevast AS Kuressaare Veevärgile kuuluvast veetrassist (vt joonis 5).

Kanaliseerimine:

Reovesi juhtida ühiskanaliseerimise, liitumiskaev asub krundil.

Sademeveekanaliseerimine: Sademeveed ja katuseveed juhtida olemasolevasse sademevee süsteemi. Hoonete alla jäävad sademeteorustikud tuleb ümber tõsta.

Elekter:

Elektriliitumiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud 13.05.2008 tehnilised tingimused nr 145453. Planeeritud peakaitsme suurus krundil 3x50A. Toide võtta eraldi kaabliga Sarbens TR jaotuskapist. Krundile paigaldada liitumiskilp.

Hoonete alla jäävad kaablid on planeeritud ümber tõsta (vt tehnovõrkude joonist).

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamine kaugkütte baasil on võimalik Põhja tn 53 c krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Soojatorustik vedada üle Põhja tn 53c krundi ning projekteerida liitumisotsad Tehnika 6, Tehnika tn 8 Tehnika 12, Tehnika 10 ja Kalevi 26 kinnistute liitumiseks kaugküttetrassiga.

Soojussõlme ruumid planeerida hoonetesse olemasoleva ja perspektiivse soojustorustiku poolsesse külge või otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Sidekapp paikneb Põhja tn 53b krundil. Sideühendus lahendada olemasoleva sidekapi baasil üle kitsendusega üle Põhja tn 53b krundi.

2.3. PÕHJA TN 53b

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 09.05.2008	OÜ Saare Kinnisvara
Krundi pindala	5828 m ²
Krundi sihtotstarve:	Tootmismaa 100%

2.3.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundil paikneb kivist kahekorruseline hoone (ehitusregistrikood 106007573), mis on kokkuehitatud ühekordse hooneosaga (ehitusregistrikood 106007575) naaberkrundil. Piir jookseb mööda olemasolevat tule müüri, mis eraldab hooneosaid üksteisest.

Krundi kaguserva on kavandatud uus 2 kordne hoone. Hoonete vahelisele alale on planeeritud parkimise ja teenindamise ala.

Krundile on lubatud rajada keskkonda mittehäirivaid tööstusettevõtteid, laohooneid, büroo- ja administratiivhooneid, kaubandus- ja teenindushooneid, jae- ja hulgikaubandushooneid ning tehnorajatisi.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2
Plan. hoone korruselisus	2 korrust
Katusekalle	lampkatus (sobiva arhitektuurse lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kuressaare linnavalitsusega)
Täisehituse protsent:	32 %
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Lubatud kasutada metalli ja plasti.

Juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt mööda riigi reformimata maal asuvat teed ning Põhja tn 53 krundile planeeritud juurdepääsuteed. Krundi idaserva on planeeritud ühine juurdepääsutee lõik Põhja tn 53 krundiga.

Planeeringu joonisel on markeeritud ala parkimise ja teeninduse tarbeks. Ala suurus on planeeritud vastavalt maksimaalsele parkimiskohtade arvule, mis on arvutatud lähtuvalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades krundi paiknemist äärelinna tsoonis ning olemasoleva ja planeeritava tootmishoone maksimaalset suurust. Normatiivne parkimiskohtade arv on sel juhul 24.

Elamukruntidega piirneva ala äärde rajada haljasala ja istutada täiendavat kõrg- ja põõsashaljastust.

Piirdeid ei või rajada krundi sellesse osasse, kus paikneb juurdepääsutee. Aia või rajada juurdepääsu tee serva selliselt, et see ei takista teel liiklemist.

2.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad kanalisatsioonitrass, sademeveekanaliseerimisvõrk, sidekaabel, madalpingekaablid, kaugkütetrass, veetrass ja hüdrant

2.3.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Põhja tn 53b	Põhja tn 53	Reaalservituut	Planeeritud ühine juurdepääsutee	ca 100 m²
	Põhja tn 53c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetrass	ca 320 m²
	Põhja tn 53,	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetrass	ca 10 m²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 200 m²
	Põhja tn 53, Põhja tn 53a, Põhja tn 53c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	ca 360 m²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 100 m²

2.3.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Uus veeühendus planeeritud riigi vabal maal paiknevast AS Kuressaare Veevärgile kuuluvast veetrassist kitsendusega üle Põhja tn 53 krundi (vt joonis 5).

Kanaliseerimine:

Olemasolev kanalisatsiooniühendus, vajadusel rekonstrueerida.

Sademeveekanaliseerimine: Sademeveed ja katuseveed juhtida olemasolevasse sademevee süsteemi, vajadusel rekonstrueerida.

Elekter:

Elektriliitumiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud 13.05.2008 tehnilised tingimused nr 145453. Planeeritud peakaitsme suurus krundil 3x100A. Toitekaabel olemasolev, vajadusel rekonstrueerida. Olemasolev liitumiskapp asendada jaotuskapi ja liitumiskapiga.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamine kaugkütte baasil on võimalik krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Soojatorustiku projekteerimisel arvestada Põhja tn 53 krundi kaugkütte liitumisvajadusega.

Soojussõlme ruumid planeerida hoonetesse olemasoleva ja perspektiivse soojustorustiku poolsesse külge või otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Sidekapp paikneb Põhja tn 53b krundil. Projekteerimisel arvestada Põhja tn 53, Põhja tn 53a, Põhja tn 53c sideühenduse vajadusega.

2.4 PÕHJA TN 53c

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 09.05.2008	OÜ Saare Kinnisvara
Krundi pindala	5866 m ²
Krundi sihtotstarve:	Tootmismaa 100%

2.3.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundil paikneb kivist ühekorruseline kahepoolse viilkatusega hoone (ehitusregistrikood 106007575), mis on kokkuehitatud kahekordse hooneosaga (ehitusregistrikood 106007573) naaberkrundil. Piir jookseb mööda olemasolevat tule müüri, mis eraldab hooneosad üksteisest.

Krundi lõunaservas asub puidust ühekordne kuur, mille võib vajadusel lammutada. Samale alale võib rajada uue 2 kordse hoone. Hoonete vahelisele alale ja krundi põhjapoolsele alale on planeeritud parkimise ja teenindamise ala.

Krundile on lubatud rajada keskkonda mittehäirivaid tööstusettevõtteid, laohooneid, büroo- ja administratiivhooneid, kaubandus- ja teenindushooneid, jae- ja hulgikaubandushooneid ning tehnorajatisi.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2
Plan. hoone korruselisus	2 korrust
Katusekalle	lampkatus (sobiva arhitektuurse lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kuressaare linnavalitsusega)
Täisehituse protsent:	28 %
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Lubatud kasutada metalli ja plasti.

Juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt mööda riigi reformimata maal asuvat teed ning Põhja tn 53 ja Põhja tn 53a kruntidele planeeritud juurdepääsuteed. Teele seada servituudid nimetatud kruntide kasuks.

Planeeringu joonisel on markeeritud ala parkimise ja teeninduse tarbeks. Ala suurus on planeeritud vastavalt maksimaalsele parkimiskohtade arvule, mis on arvutatud lähtuvalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades krundi paiknemist äärelinna tsoonis ning olemasolevat ja planeeritud tootmishoonet. Krundi maksimaalse täisehitusprotsendi kohaselt on normatiivne parkimiskohtade arv sel juhul 15.

Elamukruntidega piirneva alal säilitada olemasolev haljasala ja istutada täiendavat kõrg- ja põõsashaljastust.

Piirdeid võib rajada krundi piirile. Värava minimaalne laius 4 m.

2.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad kaugküttetrass, sidekaabel, madalpingekaablid

2.3.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Põhja tn 53c	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 600 m²

2.3.5 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veeühendus planeeritud riigi vabal maal paiknevast AS Kuressaare Veevärgile kuuluvast veetrassist kitsendusega üle Põhja tn 53 ja Põhja tn 53b kruntide (vt joonis 5).

Kanaliseatsioon:

Olemasolev kanalisatsiooniühendus, vajadusel rekonstrueerida.

Sademeveekanalisatsioon: Sademeveed ja katuseveed juhtida olemasolevasse sademevete süsteemi, vajadusel rekonstrueerida.

Elekter:

Elektriliitumiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud 13.05.2008 tehnilised tingimused nr 145453. Planeeritud peakaitsme suurus krundil 3x63A. Toitekaabel on planeeritud Põhja 53b krundile kavandatud jaotuskapist. Krundile paigaldada liitumiskapp.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamine kaugkütte baasil on võimalik krundil paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva soojustorustiku kaudu. Soojatorustiku projekteerimisel arvestada Tehnika 6, Tehnika tn 8 Tehnika 12, Tehnika 10 ja Kalevi 26 kinnistute kaugkütte liitumisvajadusega.

Soojussõlme ruumid planeerida hoonetesse olemasoleva ja perspektiivse soojustorustiku poolsesse külge või otsa nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Liitumiseks taotleda tehnilised tingimused AS Kuressaare Soojusest.

Side

Sidekapp paikneb Põhja tn 53b krundil. Sideühendus lahendada olemasoleva sidekapi baasil üle kitsendusega üle Põhja tn 53b krundi.

