

421-09
I

PIKK tn 62e DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA:

KURESSAARE LINNAVALITSUSE
PLANEERIMIS- JA EHTUSOSAKOND

Tallinna tn 10, Kuressaare 93819
tel.4550515
e-post: linn@kuressaare.ee

SEPTEMBER, 2009

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 576 "06" 10 2009

SISUKORD

A SELETUSKIRI

B JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10000	DP-1
2.	Tugiplaan	M 1:500	DP-2
3.	Põhijoonis - ruumilahendus, tehnovõrgud	M 1:500	DP-3
4.	Kooskõlastuste leht - põhijoonis	M 1:500	DP-4

C PLANEERINGU LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 29.09.2009 korraldus nr 560 detailplaneeringu algatamise kohta ning lähteseisukohad koos lisadega.

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus	Pikk tn 62e detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeringuala kinnistu omanik	OÜ Trelleborg Moulded Components Estonia
Planeeringuala suurus	ca 1.0 ha
Planeeringu eesmärgid	Pikk tn 62e krundi ehitusõiguse muutmine täisehitusprotsendi suurendamisega eesmärgiga rajada krundil asuvale tootmishoonele ca 2100m² suurune juurdeehitus.

1.1. Lähte-ja lisamaterjalid:

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 29.09.2009 nr 560 koos lähteseisukohtadega.
- Ringtee, Pikk ja Aia tänavate vahelise ala detailplaneering, koostatud Tõnis Tarbe Arhitektuuribüroos, töö nr 220, 1999.a.
- Geodeetiline alusplaan, 2009.
- Pikk tn 62e olemasoleva tootmishoone projekt, OÜ Öselplan, 2008
- Kuressaare linna üldplaneering 2010.

1.2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas põhjaosas, piirnedes kirde ja loodeosas EV Keskkonnaministeeriumile kuuluvate hoonestamata kruntidega, kaguosas Pikk tänavaga ja edelaosas AS EBC Ehitus kuuluvate kruntidega. Krundil paikneb 2008.a. valminud tootmishoone koos vajaliku parkla ja alajaamaga. Hoone on ühendatud tsentraalsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku, ühendatud side- ja madalpingekaablitega, krundile on rajatud sadevetekanalisisatsioon.

Krundil põhjaosas on hoonestamata rohumaa, võimaldades juurdeehitust hoonele.

1.3. Seos üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu alusel paikneb planeeritav krunt ettevõtluse segahoonestusalal-valdavalt keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete, tehnorajatiste ja ladude maa; lubatud on äri- ja ja teenindusettevõtted ning asutused.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

2. PLANEERINGULAHENDUS.

2.1. Üldidee, hoonestus

Pikk tn 62e krundi hoonestusest vabale alale on planeeritud juurdeehitus olemasolevale tootmishoonele. Planeeringuga on määratletud eeldatav juurdeehituse ala 2100m², nii et kogu ehitusalune pind moodustab 5555m², krundi täisehituse protsendiga 57.4%. Juurdeehituse kõrguse määratleb olemasoleva hoone kõrgus, millele võivad vajadusel lisanduda tehnilised seadmed (näit ventilatsiooniseadmed). Eelpoolnimetatud näitajaid võib koostöös linnavalitsusega muuta, juhul kui lahendus ei riiva avalikke ja erahuve.

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa (T) – 100%
Hoone funktsioon	Tootmishoone juurdeehitus
Suurim ehitusealune pind	5555 m ²
Hoonete arv krundil	1+ alajaam
Hoone suurim kõrgus	8,4m (olemasolev) +vajadusel tehn.seadmed
Korruselisus	2

Juurdeehitus olemasolevale tootmishoonele projekteerida hoone tehnoloogilistest vajadustest lähtuvalt arvestades olemasoleva hoone stilistikat mahus, viimistluses ja värvis.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada enne edasist projekteerimist linnaarhitektiga.

2.2. Liikluskorraldus

Pikk tn 62e krundile säiluvad olemasolevad juurdepääsud Pikk tänavalt. Planeeringuga on ette nähtud suuregabariidilistele veokitele ringsõidu võimalus ümber krundi hoonestuse.

Krundile on juurde planeeritud sõiduautode parkimiskohti. Lähtudes tootmishoonete parkimismatemaatikast äärelinna piirkonnas on nõutav 1 parkimiskoht 150m² hoone brutopinna kohta – krundile on planeeritud kokku 40 sõiduauto parkimiskohta.

2.3. Haljastus, piirded, heakord

Haljastus täpsustatakse projekteerimise staadiumis arvestusega, et rajataks maksimaalselt kõrg- ja põõsahaljastust hoonestusest vabadele aladele.

Piirded – funktsionaalsest vajadusest tulenevalt – võrkpiirded metallpostidel. Tänaväärses lõigus kasutatakse haljaspiiret.

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.

3. TULEOHUTUSNÕUDED

Kasutatavad normdokumendid:

- ✓ Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- ✓ EVS 812-6. osa 6 „Tuletõrje veevarustus“
- ✓ EVS-812-4 „Tööstus ja laohooned“

Hoone tulepüsivusklass vastavalt tootmishoonetele esitatavatele nõuetele olenevalt tehnoloogilisest skeemist ja hoone funktsioonist.

Planeeritav ehitis on VI kasutusviisiga; II tuleohutusklass ja III kaitsetase (sprinkler)

Tulepüsivusklass TP1

Tagada ringjuurdepääs, ehitada tuletõrje veemahuti.

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8.0m. Hoone on kahekorruseline, ehitusaluse pinnaga 5555m²

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Pika tänava ja Ringtee ristmiku vahetus läheduses (H 135)

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev hoone on liitunud linna ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu Pikk tn vee- ja kanalisatsioonitorustikega. Juurdeehituse veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva torustiku baasil. Enne ehitusprojekti koostamist selgitada tehniliste tingimuste tellimise vajadus Kuressaare Veevärk AS-lt.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele kehtib kaitsevöönd 2 m mõlemale poole toru telgjoont. Kruntide sisesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuuluvad krundi omanikule, ("Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" Keskkonnaministri 16. detsember 2005. a määrus nr 76).

4.2. Elektrivarustus.

Olemasoleva hoone elektrivarustuseks on rajatud krundi lõunaossa elektrialajaam.

Juurdeehituse elektrivarustus lahendatakse elektrivarustuse projektiga olemasoleva alajaama baasil.

Enne elektriprojekti koostamist selgitada elektrivarustuse tehniliste tingimuste tellimise vajadus Eesti Energia AS-lt.

4.3. Side.

Hoone on ühendatud sidevõrku.

4.4. Soojavarustus

Hoone ja selle juurdeehituse küte on lahendatud lokaalsena õhkkütte baasil. Tootmisprotsessis vabanev soojus kasutatakse ära hoone kütmiseks.

5. 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 looduskaitseobjekte.

Hoone projekteerida vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.

Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

Hoone kütteks on planeeritud õhkküte elektri baasil. Olulist täiendavat õhusaastet ei teki.

Planeeritud juurdeehitus on ette nähtud ühendada tsentraalse vee- ja

kanalisatsioonühendusega. Sademeveed juhitakse Pikk tänaval kulgevasse sadeveekanalisatsiooni.

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.

6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Sissemurdumiste, varguste, süütamiste, autodega seotud kuritegevuse, vägivaldaktide ja muude kuriteoliikide ennetamiseks ja vähendamiseks tuleb projekteerimisel ja elukorraldusel pöörata tähelepanu järgmistele aspektidele:

- hea valgustus ja nähtavus teedel, elamute hoovides ja majaesistel
- ühiskondlike alade hea nähtavus ja jälgitavus
- naabrivalve
- palgatud valvur
- politsei või turvateenistuse regulaarne patrullimine
- maa-ala korrashoid
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- uste ja akende turvaliseks muutmine (vastupidavad raamid, ukсед, lukud)

7. SERVITUUTIDE VAJADUS

Kitsendused	Märkused, tingimused
<p>Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. (Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005)</p> <p>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. (Elektroonilise side seadus¹ §117 (2) 1), 08.12.2004)</p> <p>– 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007)</p> <p>– Soojatorustiku servituudi vajadus AS Kuressaare Soojus kasuks.</p>	<p>Kitsenduse seavad krundi kirdepiiri ääres kulgevad kanalisatsiooni- ja soojatorustikud ning elektri- ja sidekaablid, mis on vajalikud Aia tn 76 ja 78 kruntide perspektiivseks varustamiseks.</p> <p>Mitte rajada kõrghaljastust.</p> <p>Võimaldada tehnovõrkude hooldust ja remonti.</p>
<p>Sadevee kanalisatsioonitorustiku servituudi vajadus koridori laiusega 2m AS Kuressaare Veevärk kasuks. (Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005)</p>	<p>Mitte rajada kõrghaljastust</p>