



LÄHTESEISUKOHAD

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

DP NIMETUS: Merikotka 8 kinnistu detailplaneering

DP EESMÄRGID Põduste jõe lähiümbuses asuva jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimine ning Merikotka tn 8 kinnistu jagamine.

DP ALA PINDALA ca 10 ha

LÄHTESITUATSIOON

OLEMASOLEV RUUM JA VÕIMALUSED

Hoonestamata maa-ala, mis piirneb põhjast rajatava golfiväljakuga, lõunast Ranna tänavaga, läänest Merikotka tänavaga ja idast olemasolevate ja planeeritud kruntide piiridega. Ala on osaliselt täitepinnasega täidetud jõeäärne lodumaa.

Põhjapiiril asub AS Kuressaare Veevärk kuuluv pumbajaam.

Lõunaosas – Ranna ja Merikotka tänavate ristmiku piirkonnas asub omaette tankla kinnistu Ranna tn18. Kaguosas olemasolevad hoonestatud elamumaad Lootsi 20 ja 22. Ala loodenurka läbib hulgaliselt tehnovõrke – veetrass, sidetrass, soojatrass, kõrgepingekaabel. Ala lääneosas kulgeb madalpingekaabel ja kanalisatsioonitrass.

Merikotka tn 8 keskel asuv kraav toimib sadevee kogumiskraavina.

Planeeritavat ala läbivad Põduste ja Tori jõed.

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Lisatud andmed planeeringuga haaratud ala maaüksuste kohta seisuga 04.11.2009.
(info maanõunik R. Kalamees Tel 45 50 509)

Merikotka tn 8 kinnistu kuulub Kuressaare linnale ja on koostatud võlaõigusliku lepinguga reg. nr. 6811, mis näeb ette 19150m² suuruse äri- ja elamuala võõrandamise AS-ile Pärnu Sadam pärast kinnistu jagamist ja kinnistusraamatus registreerimist. Planeeringujärgsed tänavate maaalad antakse munitsipaalomandisse.

Planeeritav idapoolne ala on kruntimata ja jätkuvalt riigi omandis olev maa.

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA PROJEKTID

Kuressaare üldplaneering:

Koostatav detailplaneering on eeldatavalt kooskõlas üldplaneeringuga.

Alal ja lähiümbuses kehtivad DP-d:

- Golfkompleksi detailplaneering (OÜ Stúdio Beeta, töö nr 03-B, 2003)

Võtta põhimõtteliseks aluseks Golfikompleksi detailplaneeringuga piiritletud elamumaa ja ärimaa alad. Arvestada ala loodenuurka läbivaid trasse.

- Merikotka tn 9 detailplaneering (Ösel Plan OÜ, töö nr 27-05 , 2005)
Planeeringuala piirneb idast Merikotka tänavaga, mõjutab koostatavat detailplaneeringut – arvestada teede võrguga ja hoonestusprintsiibiga.
- Merikotka tn 1 detailplaneering (OÜ Kommunaalprojekt, töö nr T-154-06, 2007)
Planeeringuala piirneb idast Merikotka tänavaga – arvestada hoonestusprintsiibiga ja teede võrguga, vältida uue tänava planeerimist Ranna tn 42 elamu juurdesõiduteega kohakuti.
- Roo tn 1, 3, 5, 7 ja 9 detailplaneering (Ösel Plan OÜ, töö nr 20-01, 2002)
Planeeringuala piirneb läänest perspektiivse Roo tänavaga.
- Aia tänava projekteerimine (SWECO Projekt AS, töö nr 08210-0208, 2008)
Perspektiivne Aia tänava pikendus läbib planeeritavat ala kagupoolsest osast – arvestada projektiga krundi piiride määramisel.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- Põduste jõe ehituskeeluvöönd 50m (looduskaitse seaduse § 38, võimalik vähendada keskkonnaministri nõusolekul vastavalt looduskaitse seaduse § 40 lg 4).
- Põduste jõe veekaitsevöönd 10m (veeseadus § 29 lg 2 p2).
- Põduste jõe kallasarada 4m (veeseadus § 10 lg 2 p 2). Suurvee ajal, kui kallasarada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda (veeseadus § 10 lg 2 p 3).
- Määrata planeeringuga ala läbivatest trassidest tulenevad kaitsevööndid.
- Juurdesõidutee Ranna tn 18 asuvale tankla kinnistule.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÖDISTUSED

Täiendavalt vajalikud

- Geodeetiline alusplaan 1:500 (kooskõlastada enne planeeringu koostamise alustamist linnageodeediga, V.Viil, tel 4533672).

KESKKONNAMÕJU HINDAMISE VAJADUS

Planeering käsitleb vaid krundi piiride muudatusi ja ettepanekuid, mistõttu puudub vajadus strateegilise keskkonnamõju hindamise järele. Eeldatavalt puudub keskkonnamõju, mille hindamisel võiks selguda vajadus teistsuguse arengu järele.

LINNA SEISUKOHAD PLANEERINGULAHENDUSE OSAS

- Jagada Merikotka tn 8 kinnistu vastavalt kinnistu võlaõigulikule lepingule reg. nr. 6811.
- Planeeringuga arvestada juurdepääsutee ja servituudi määramise vajadusega olemasolevale pumbajaama kinnistule planeeritava ala põhjapiiril, juurdepääsutee näha ette soovitatavalt olemasoleva kanalisatsioonitrassi peale.
- Ranna tn 18 asuva tankla kinnistu ja tänavamaa vahelistest maaribadest moodustada omaette kinnistu, mida on hiljem võimalik liita Ranna tn 18 kinnistuga (omanikul võimalik soovi korral pöörduda linna poole maa ostmiseks) või kujundada haljasalaks.

- Põduste ja Tori jõe vee- ja kallasaladest moodustada üldkasutatava maa ja veekogude maa sihtotstarbega kinnistud.
- Planeerida üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu Tori jõe, perspektiivse Aia tänava pikenduse ning Lootsi tn 20 ja 22 kinnistute vahelisele.
- Planeerida transpordimaa sihtotstarbega kinnistu perspektiivsele Kaluri tee pikendusele arvestades Tori jõe kaldajoont ja Mere tn 14, 16, 20, Lootsi tn 18 kinnistute piire.
- Planeerida transpordimaa sihtotstarbega kinnistu perspektiivsele Aia tn pikendusele.
- Planeerida transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Lootsi tänavale lähtudes olemasolevatest kinnistu piiridest.
- Planeerida elamumaa sihtotstarbega kinnistu Aia tn maatükile 2 võttes aluesks Aia tänava ja perspektiivse Kaluri tee pikenduse tänavajoont.
- Planeeringuga teha ettepanekuid Põduste jõe ehituskeeluala maastikuliseks ja funktsionaalseks kasutamiseks, mis oleks vastavuses ehituskeeluvööndile esitatud nõuetega.
- Alale mitte lubada piirdeid ja tähistusi, mis toovad kaasa maa-alal viibimise keelu.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneering koostatakse linna tellimisel ja finantseerimisel.

KOOSKÕLASTAMINE

Planeeringu eskiislahendus kooskõlastada:
Linnaarhitekt

Detailplaneering kooskõlastada:

- Linna projektide läbivaatamise komisjon
- Merikotka tn 8, Ranna tn 18 ja 50 kinnistute omanikud
- Saaremaa Keskkonnateenistus
- Päästeteenistus
- Tehnovõrkude valdajad

Juhul kui DP pole ÜP-ga kooskõlas, siis määrab täiendava kooskõlastamise vajaduse Saare maavanem.

LÄHTESEISUKOHTADE LISAD

- Planeeringu asukohaskeem
- Planeeritava ala plaan M 1:3000

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat arvates detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel Linnavalitsus täpsustab lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

vanemarhitekt Kadri Randoja

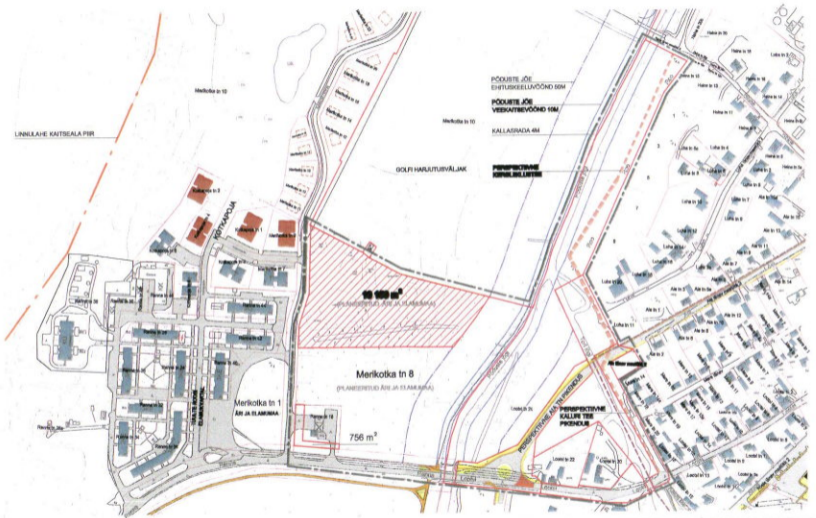
Tel 455 0535 kadri.randoja@kuressaare.ee

Kooskõlastas:

linnaarhitekt Hannes Koppel

Tel 455 0505 hannes.koppel@kuressaare.ee

ASENDISKEEM M1:3000



TINGMÄRGID:



PLANEERITAVA ALA PIIR
MOODUSTATAVA KINNISTU PIIRI
ETTEPANEK
OLEMASOLEVA HOONETE PIIR



VÕLAÕIGUSLIKU MÕÖGILEPINGUGA
KOORMATUD ALA
OLEMASOLEVAD HOONED
VAREM PLANEERITUD HOONED



VAREM PLANEERITUD ELAMUTE
HOONESTUSALAD
MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÕONDI PIIR