

440-11
I
—

Pikk tn 72a detailplaneering

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

KURESSAARE LINNAVALITSUSE PLANEERIMISOSAKOND

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel/Fax 45 50 515/45 33 590

E-post: linn@kuressaare.ee

PLANEERING KEHTESTA

KURESSAARE 2011

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

24.11.2011
"....."..... nr. 43.....

SISUKORD

A SELETUSKIRI

- 1 LÄHTEALUSED
- 2 PLANEERINGULAHENDUS
- 3 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

B JOONISED

1.	DP-1	SITUATSIOONISKEEM	Leht 1	
2.	DP-2	TUGIPLAAN	Leht 2	M 1: 500
3.	DP-3	MAAKASUTUSE JOONIS	Leht 3	M 1: 500
4.	DP-4	HOONESTUSE JOONIS	Leht 4	M 1: 500

C LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 17.05.2011 korraldus nr 355 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

A SELETUSKIRI

I LÄHTEALUSED

- 1.1 Planeeringu nimetus:** Pikk tn 72a detailplaneering
- 1.2 Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
- 1.3 Kinnistute omanikud:** Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
- 1.4 Planeeringuala suurus:** ca 0.5 ha
- 1.5 Eesmärgid ja sisu:** Planeerida ehitusõigus uue piirkonnaalajaama hoone rajamiseks Pikk tn 72a kinnistule.

1.6 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on eeldatavalt kooskõlas üldplaneeringuga.
- Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering (OÜ Klotoid, kehtestatud 26.03.2009 nr 12)

1.7 Lähtematerjalid:

- *LV korraldus nr. 355 17.05. 2011 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.*
- *Kuressaare linna üldplaneering 2010*

1.8 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Kuressaare linna põhjaosas, ettevõtluse segahoonestusalal. Ala piirneb lõunast Pikk tänav L7 transpordimaa kinnistuga, põhjast ja idast tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega ning reformimata riigi maaga.

Planeeritav ala on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga, kaetud loodusliku rohu, võsa ja osaliselt kõrghaljastusega.

Kõrvalasuval Pikk 72 kinnistul paikneb Sikassaare alajaam. Hetkel Pikk 72a kinnistul asuvad alajaama rajatised on kavas demonteerida.

Ala läbivad olemasolevad tehnovõrkudega: madal- ja kõrgepingekaablid ning kõrgepingeõhuliinid.

1.9 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud

II PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeringu sisu

Planeeritav ala asub Kuressaare linna ettevõtluse segahoonestusalal.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus Pikk tn 72a kinnistule uue piirkonnaalajaama rajamiseks.

Juurdepääs Pikk tn 72 territooriumile on välja kujunenud üle reformimata riigi maa, kuid pärast olemasolevate rajatiste demonteerimist Pikk 72a kinnistul on võimalik Sikassaare alajaama territooriumile juurdepääs lahendada üle planeeringuala. Juurdepääsuks seatakse Pikk tn 72a kinnistule servituudiala. Pikk tn 72a kinnistule on lahendatud parkimise võimalus.

Transpordimaal Pikk tänav L7 kinnistul on planeeritud perspektiivne asfaltbituumenkattega (n.n. pindamiskattega) sõidutee Pikk tn 72a kinnistuga piirnevas tänavamaa osas koos projekteerimismõõtudele vastava tagasipöördekohtaga.

Tehnovõrke käesoleva planeeringuga ei projekteerita.

2.2 Edasise planeerimise võimalused

Klotoid OÜ poolt koostatud Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringus on ette nähtud perspektiivne võimalus Meierei ja Pika tänava ühendamiseks.

2.3 Detailplaneeringu elluviimine

Eesti Energia Jaotisvõrk OÜ kohustuseks jääb rajada planeeringu kohane sõidutee koos normidele vastava tagasipöördekohtaga Pikk tänav L7 transpordimaa kinnistul Pikk tn 72a kinnistu piires (vastavalt 01.juuli 2011.a Kuressaare Linnavalitsuse ja Eesti Energia Jaotisvõrk OÜ vahel sõlmitud lepingus lg 3 p 3.3 toodud kohustustele).

III MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

3.1 Tuleohutusnõuded

Uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismõõtudest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Edasisel planeerimisel arvestada laiematele hoonetele päästetehnika ringjuurdepääsu vajadusega. Pikk tänav L7 transpordimaa kinnistu läänepoolsesse otsa rajada normidele vastav tagasipöördekoht (vt. HOONESTUSE JOONIS).

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Pikk tn 77c, 81 ja 86 kinnistutel.

Tehnilised näitajad:

Uude piirkonnaalajaama hoonesse on planeeritud 10 kV jaotusseade.

3.2 Haljastus ja keskkonnakaitselised tingimused.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal.

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub spetsiaalsetes konteinerites, mis paigutada kergesti ligipääsetavasse kohta. Täpne asukoht antakse hoone projektis.

Üldplaneeringu alusel on alal maa kasutamise juhtfunktsioon ettevõtluse segahoonestusala kus nähakse valdavalt keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete, tehnorajatiste ja ladude maad. Alajaama planeerimine alale ei lähe vastuollu üldplaneeringuga sätestatud põhimõtetega.

Projekteerida Pikk tn 72a kinnistu ja sellele planeeritavad hooned ning rajatised vastavalt keskkonnakaitselistele tingimustele.

3.3 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kits enduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Pikk tn 72a	Pikk tn 72	Reaalservituut	Juurdepääsu servituut	ca 370 m ²

IV PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID II ETAPP

4.1 Pikk tn 72a

4.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 06.07.2011	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
Krundi pindala	4007 m ²
Krundi sihtotstarve	Tootmismaa 100%

4.1.2 Projekteerimispehiohiootted

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks.

Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Krundi ehitusõigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1500 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	7.0 m
Hoonete arv kinnistul	lahtine

Juurdepäas kinnistule toimub Pikk tänav L7 transpordimaa kinnistult. Pikk tn 72 kinnistule on planeeritud juurdepäasu servituut üle Pikk tn 72a planeeritava kinnistu (v.t. MAAKASUTUSE JOONIS, HOONESTUSE JOONIS).

Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

Projekteerida Pikk tn 72a kinnistu ja sellele planeeritavad hooned ning rajatised vastavalt keskkonnakaitselistele tingimustele.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone tulepüsilusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmeäitluse eeskirja p 3 lg 2 on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

4.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: madalpingekaabel, kõrgepingekaabel, kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on vastavalt: Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.

4.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Pikk tn 72a	Pikk tn 72	Reaalservituut	Juurdepäas kinnistule	ca 370 m ²

Koostas:

Vanemarhitekt Kadri Randoja