

Kausta kooslus : lehti 11
 jooniseid 5

Tellija: AS E.O. Map

Täitja: OÜ Klotoid
 tel. (245) 33 723
 GSM (251) 83 282
 faks (245) 33 722
 e-mail klotoid@sarma.ee
 Rohu tn. 5 (III korrus)
 Kuussaare 93812
 tegevuslitsents EE-5480

reg. nr. 10207096

tarkvaralitsents AutoCAD LT 98 No 640-0000548609

KURESSAARE LINNAS, RINGTEE JA PIKK TN. VAHELISE ALA DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1.Planeeringu alus

Käesolev planeering on koostatud AS E.O.Map tellimusel (tellimus nr.1/3vk-016 26.02.99), võttes aluseks Kuressaare Linnavalitsuse korralduse 16.02.99. nr.97 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega. Geodeetilise alusplaanina on kasutatud AS E.O.Map poolt 1999.a. teostatud mõõdistust.

Aluseks on võetud Sikassaare tööstusrajooni detailplaneering (RPI Eesti Tööstusprojekt, pr.nr.5694,dets.1978.a.)

2.Üldiselt planeeringust.

Lahendatud on planeeritava ala kruntideks jaotamine, juurdepääsud kruntidele,üldjoontes liiklus- ja parkimiskorraldus ning haljastus.Kruntidel on määratud alad perspektiivseteks ehitusteks. Määratud on maakasutuse sihtotstarbed, kruntide suurused, aadressid ja krundinumbrid. Planeeringusse on kantud Sikassaare tööstusrajooni detailplaneeringuga (RPI Eesti Tööstusprojekt, 1978.a.) määratud tänavate punased jooned Ringteel, Pikal tn. ja perspektiivsel Põhja tänaval.

Planeeritava ala suurus on 8.8ha.

Alal on üks kinnistu-AS Eesti Energia alajaama kinnistu, uued krundipiirid on määratud seitsmele olemasolevale ettevõttele ja Heimar Sanniku tagastatavale maaüksusele. Alale on planeeritud kaks uut vaba krunti: Ringtee 16 – juurdesõit Ringteelt üle AS Eesti Telefon krundi ja perspektiivse Põhja tänava äärne krunt nr.2766, mille kasutuselevõtt on võimalik Põhja tänava väljaehitamisel.

Vastavalt Sikassaare tööstusrajooni detailplaneeringule(1978) on tänavate **punaste joonte** vaheline laius Ringteel 50m, Pikal tänaval 25m ja perspektiivsel Põhja tänaval 25m.Krundi piirid on planeeritud punastele joontele.Pikk tn. ja Ringtee on kinnistatud riigimaanteedena ,laiustega vastavalt 14.0 ja 18.0m.Pikk tn.rääres riigimaantee ja punase joone vahelise ala pindala on 2114.0m², Ringtee ääres 6755.0m².

Kuna tellijapoolsed kindlad plaanid uute ehitiste planeerimiseks puudusid, on planeeringuga näidatud võimalikud **perspektiivsed ehitusalad**, lähtudes tuletõrjenormidest ja arhitektuursetest kaalutlustest. Ehitiste konfiguratsioon on näidatud tinglikult. Jälgida tuleb hoonestuse paiknemist Ringtee suhtes nurga all, mis tuleneb varasemast Sikassaare tööstusrajooni planeeringupõhimõttest ja olemasolevast olukorrast.

Käesoleva planeeringuga on määratud **kohustuslikud ehitusjooned**- Ringtee ääres 8.0-9.0m ja Põhja tänava ääres 8.0m krundi piirist.

Planeeritavate uusehitiste korruselisus – kuni 2 korrust.

Angaaride planeerimisel tuleks eelistada viihalle.

Enne konkreetsete hoonete projekteerimist tuleb Kuressaare Linnavalitsusest tellida projekteerimistingimused, millega saab täpsustada kavandatavate ehitiste mahtu, asendit, korruselisust, funktsiooni jne.

Planeeringus on määratud **minimaalseks tuletõrjekujaks hoonete vahel 10m**, mis võimaldab projekteerida tulepüsivusklassiga TP3 hooned. Hoonete tulepüsivusklass määrata arvestades tehnoloogilisi iseärasusi. Projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimismääradele EPN 10.1 (osa 1. Üldeeskiri) ja EPN 10.2. (osa 2. Tööstus- ja laohooned). Kui kvartalisse planeeritakse tule- ja plahvatusohtlikke protsesse, tuleb selleks võtta täiendav koostöö Saare Maakonna Tuletõrje- ja Päästeametist.

3. Trassiplaneering

3.1. Sadeveetrassid

Kuna geodeetilise alusplaani kõrgusmärgid on fikseeritud osaliselt ebatäpsetena, ei ole planeeringus sadeveetrasse trasside plaanile kantud. Põhimõtteliselt on võimalik sadevesi kanaliseerida Pika tn. äärsesse sadevetekollektorisse, osadelt kruntidelt perspektiivse Põhja tn. pikenduse sadevetesüsteemi.

Kiirema lahendusena on võimalik Pikk 75, Pikk 75a, Pikk 79b ja Ringtee 16 kruntide sadeveed kanaliseerida Pikk 79 krundil asuvasse sadevetekanaliseerimisse.

Lokaalsete õlipüüdurite paigaldamine pole vajalik, kuna Pika tn. sadevetekollektorile on kavas välja ehitada õlipüüdur.

3.2. Reoveekanaliseerimine ja veevõrk

Trasside väljaehitus kruntidel tuleks lahendada enne perspektiivsete parklate ja hoovisüsteemide asfalteerimist. Paiknemine asendiskeemil on fikseeritud joonisel 5.

3.3. Sidetrassid

Perspektiivsete sidetrassiühenduste skeem on esitatud joonisel 5.

3.4. Elektrivarustus.

Ringtee 16 krundi idanurka on ette nähtud koht perspektiivsele alajaamale.

3.5 Tuletõrje veevõtukohad.

Olemasolevate hüdrantide paigutus on näidatud joonisel 5. Planeeritud on juurde rajada

hüdrant perspektiivsele Põhja tn., krunt nr. 2766 ette.

4.6. Kitsendused

Võimalikud trassidega seotud kitsendused on fikseeritud allpool

KRUNTIDE ANDMED JA KITSENDUSED

PIKK TN. 75 , krunt nr.2760

MAJAVALDUSE HALDAJA:	AS Eesti Telefon
MAA SIHTOTSTARVE:	0030 Tootmishoonete maa (Th)
KRUNDI PINDALA:	14476.0 m ²

Päas krundile Pikalt tänavalt üle Saaremaa Liha-ja Piimatööstuse krundi. Perspektiivne pääs krundile on planeeritud ka Ringteelt. Nimetatud teed kasutatakse ühiselt olemasoleva Ringtee 14 krundiga. Üle AS Eesti Telefon krundi toimub ka pääs AS Eesti Mobiiltelefoni krundile aadressiga Pikk 75a ning planeeritud uuele vabale krundile aadressiga Ringtee 16.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse § 156

Kuni ei ole välja ehitatud sissesõiduteed Ringteelt, on AS Eesti Telefon ja AS Eesti Mobiiltelefonil õigus sõita üle Saaremaa Liha- ja Piimatööstuse krundi. AS Eesti Telefonil, AS Eesti Mobiiltelefonil ja SLPT-l leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises ühiseks tee kasutamiseks.

Pärast Ringteelt uue sissesõidutee rajamist võimaldab AS Eesti Telefon pääsu Ringtee 16 krundile üle oma kinnistu ning pooled lepivad kokku teeservituudi seadmises (AÕS §186).

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. AS Eesti Telefon ja AS Eesti Mobiiltelefon lepivad kokku toeservituudi (AÕS §192) seadmises masti vantidele, mis jäävad AS Eesti Telefoni kinnistule.

4. "Jäätmete kogumine" – Kuussaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.

Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

PIKK TN. 75a , krunt nr. 2764

RAJATISE OMANIK: AS Eesti Mobiiltelefon
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)
KRUNDI PINDALA: 1458.5m²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Ajutine tee” - Asjaõigusseaduse § 156
Kuni ei ole välja ehitatud sissesõiduteed Ringteelt, on AS Eesti Telefonil ja AS Eesti Mobiiltelefonil õigus sõita üle Saaremaa Liha- ja Piimatööstuse krundi. AS Eesti Telefonil, AS Eesti Mobiiltelefonil ja SLPT-l leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises ühiseks tee kasutamiseks.
2. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõigusseaduse § 158
Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. AS Eesti Telefon ja AS Eesti Mobiiltelefon lepivad kokku toeservituudi (AÕS §192) seadmises masti vantidele, mis jäävad Lääne Telefonivõrgu kinnistule.
4. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.
Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

PIKK TN 77 , krunt nr. 1614

MAJAVALDUSE OMANIK : Saaremaa Liha- ja Piimatööstus
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th) – 70% -12 064.1m²
0051 Üldmaa (Üm) – 30% -5170.4m²
KRUNDI SUURUS: 17234.5m²

Krundile on määratud kaks sihtotstarvet. Üldmaaks on arvestatud Pika tn.-Ringtee ja sissesõidutee vahele jääv kolmnurkne haljasala. Haljasalale on planeeritud perspektiivsed

ehitusvõimalused, mille konkretiseerumisel koostatakse krundi detailplaneering ja muudetakse maa sihtotstarve vastavalt hoone kasutusala.

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” - Asjaõigusseaduse § 156**

Kuni ei ole välja ehitatud sissesõiduteed Ringteelt, on AS Eesti Telefonil ja AS Eesti Mobiiltelefonil õigus sõita üle Saaremaa Liha- ja Piimatööstuse krundi. AS Eesti telefonil, AS Eesti Mobiiltelefonil ja SLPT-l leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises ühiseks tee kasutamiseks.

Pikalt tn. suubuvat juurdesõiduteed on õigus kasutada AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul. Saaremaa Liha- ja Piimatööstusel, AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises Pikk 77 kinnistul asuva tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. ”Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.

Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

PIKK TN. 77a , krunt nr.2652

KINNISTU OMANIK : Heimar Sannik

MAA SIHTOTSTARVE : 0030 Tootmishoonete maa (Th)

KRUNDI PINDALA: 5944.6m²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

Pikk 77a krundil on õigus kasutada Pikk 77 krundil asuvat teed.

Saaremaa Liha- ja Piimatööstusel, AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises Pikk 77 kinnistul asuva tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” –AÕS § 158

Maaomanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.
Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

PIKK TN. 77b , krunt nr. 2637

KINNISTU OMANIK: AS Eesti Energia
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)
KINNISTU PINDALA: 52m²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156**

Pikk 77b krundil on õigus kasutada Pikk 77 krundil asuvat teed.

Saaremaa Liha-ja Piimatööstusel, AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises Pikk 77 kinnistul asuva tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

PIKK TN.79 , krunt nr. 2761

MAJAVALDUSE HALDAJA: AS Stella Ehitus
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)
KRUNDI PINDALA: 11 285.8m²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. "Ajutine tee" – asjaõigusseaduse § 156**

Pikk 79 krundil on õigus kasutada Pikk 77 krundil asuvat teed.

Saaremaa Liha-ja Piimatööstusel, AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises Pikk 77 kinnistul asuva tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

Pikk 77b, Pikk 79a ja Pikk 79b kruntidel on õigus kasutada Pikk 79 krundil asuvat teed, millele kasutajad seavad teeservituudi (AÕS §186).

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – AÕS § 158

Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.

Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole

juurdepääsetavasse kohta.

PIKK TN.79a , krunt nr. 1933

MAJAVALDUSTE OMANIK :	AS Kuressaare Ehitus
MAA SIHTOTSTARVE :	0030 Tootmishoonete maa (Th) – 50% - 4837.6m ² 002 Ärimaa (Ä) 50% - 4837.5m ²
KRUNDI PINDALA:	9675.1m ²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

Pikk 79a krundil on õigus kasutada Pikk 77 ja Pikk 79 kruntidel asuvat teed. Saaremaa Liha-ja Piimatööstusel, AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul leppida kokku teeservituutide (AÕS §186) seadmises Pikk 77 ja Pikk 79 kruntidel asuva tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” – AÕS § 158

Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.

Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

PIKK TN.79b , krunt nr. 1942

MAJAVALDUSTE OMANIK:	AS Siim Ehitus
MAA SIHTOTSTARVE:	002 Ärimaa (Ä)
KRUNDI PINDALA :	5985.3m ²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. “Ajutine tee” – asjaõigusseaduse § 156**

Pikk 79b krundil on õigus kasutada Pikk 77 ja Pikk 79 kruntidel asuvat teed. Saaremaa Liha-ja Piimatööstusel, AS Stella Ehitusel, AS Siim Ehitusel, AS Kuressaare Ehitusel, AS Eesti Energial ja Heimar Sannikul leppida kokku teeservituudi (AÕS §186) seadmises Pikk 77 ja Pikk 79 kruntidel asuva tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” – AÕS § 158

Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.
Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

RINGTEE 14 , krunt nr. 1893

MAJAVALDUSTE OMANIK: OÜ Veemaailm INC
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)
KRUNDI PINDALA: 9653.2m²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1.OÜ Veemaailm INC, AS Eesti Telefon ja Ringtee 16 krunt lepivad kokku teeservituudi(AÕS §186) seadmises Ringteelt rajatud sissesõidutee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" –AÕS § 158
Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.
Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

RINGTEE 16 , krunt nr. 2765

MAA OMANIK: Eesti Vabariik
MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)
KRUNDI PINDALA: 3391.4m²

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1.OÜ Veemaailm INC, AS Eesti Telefon ja Ringtee 16 krunt lepivad kokku teeservituudi(AÕS §186) seadmises Ringteelt rajatud sissesõidutee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" –AÕS § 158
Maaomanikel pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.
Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

KRUNT NR.2766

MAA OMANIK: Eesti Vabariik

MAA SIHTOTSTARVE: 0030 Tootmishoonete maa (Th)

KUNDI PINDALA: 5883.7m²

Krundi kasutusele võtmine on võimalik pärast Põhja tänava valjaehitamist.

Maa omanikul arvestada järmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised –AÕS § 158

Maa omanikul pidada kinna tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. "Jäätmete kogumine" –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2.

Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteineri krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

Koostas: arh.Tuuli Org