

SELETUSKIRI

1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringu algatajaks on OÜ Kuressaare Leib. (avaldus nr.5/3 12.05.1999.a.) . Planeeringuga antakse linnaehituslikud tingimused nelja moodustatava krundi hoonestamiseks.

Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 22.juunist 1999.a. nr.474
- Aia tn, Ringtee ja Pika tn. vahelise maa-ala mõõdistamine. Töö nr. TT-0554 juuni 1999.a. (REIB OÜ)
- Kuressaare linna sademevete kanaliseerimise arengukava

1.2. Olemasolev situatsioon

Detailplaneeringu ala hõlmab Aia tänava, Ringtee tänava ja Pika tänava vahelist maa-ala suurusega 3,5ha. Vaadeldaval alal paiknevad trafoalajaama ja pumbamaja kinnistatud krundid. Territoorium on tunduvalt allpool olemasolevaid tänavaid. Heakorrastus puudub.

1.3. Detailplaneeringu eesmärgid

- OÜ Kuressaare Leib ehitusala määramine
- Planeeritava ala krundipiiride kindlaksmääramine
- Liiklus- ja parkimiskorralduse, juurdepääsuteede ja haljastuse määramine
- Maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse kindlaksmääramine

2. Detailplaneeringu osa

2.1. Kruntide kirjeldus ja iseloomustus

Planeeringuala Aia tn, Ringtee ja Pika tn. vahel suurusega 3,5ha on jagatud neljaks krundiks. Kruntide moodustamise aluseks on võetud olemasolevate katastriüksuste piiride pikendus. Moodustatavatele kruntidele on antud krundipiiride ettepanek. Määratletud on punased ja ehitusjooned. Punased jooned on ette antud Sikassaare tööstusrajooni detailplaneeringuga. Krundile aadressiga Pikk tänav 62F antakse OÜ Kuressaare Leib tootmishoone väljaehitamise võimalus.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/ linna maa
2821	Pikk 62F	Tootmishoonete maa	9986,0	riigimaa
2820	Pikk 62E	Tootmishoonete maa	9629,0	riigimaa
2818	Aia tn.76	Tootmishoonete maa	7058,5	riigimaa
2819	Aia tn.78	Tootmishoonete maa	5803,2	riigimaa

Kruuntide näitajad

krundi nr.	krundi aadress	krundi planeeritud suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	Täis-ehituse %	korru-selisuus	hoonete arv krundil	maa sihtots-tarve	maa sihtots-tarve	sihtots-tarbe osa-kaal %
2278	Ringtee tn.17	1608,0	485,0	30	1	1	teenindusette-võtete maa-ala	T	100
2627	Ringtee tn.17A	90,0	90,0	100	1	1	tootmishoonete maa	TH	100
2287	Pikk tn.62C	7350,0	3307,5	45	3	3	ärimaa	A	100
2616	Aia tn.74	6313,0	2840,0	45	3	3	ärimaa	A	100
2821	Pikk tn.62F	9986,0	3695,0	37	2	3	tootmishoonete maa	TH	100
2820	Pikk tn.62E	9629,0	4435,0	45	2	3	tootmishoonete maa	TH	100
2818	Aia tn.76	7058,5	3175,0	45	2	2	tootmishoonete maa	TH	100
2819	Aia tn.78	5803,2	2325,0	40	2	2	tootmishoonete maa	TH	100

2.2. Planeeritava ala hoonestus

Planeeritaval alal on kolm kinnistusse kantud krundi: 2627, 2287, 2616. Krundil 2287 paikneb ME Kuressaare Veevärk kuuluv kanalisatsiooni pumbamaja; krundil 2627 AS Eesti Energia trafoalajaam. Moodustatavatel kruntidel hoonestus puudub.

Krundid 2616, 2819, 2820 ja 2821 on planeeritud sihtotstarbelt tootmishoonete maa-ala.

Krundile 2821 on kavandatud OÜ Kuressaare Leib tootmis- ja olmehoone. Hoone teenindamiseks vajalik maa on hoonega samaotstarbeline (hoonet teenindav parkla, muruväljakud jm.)

2.3. Tehno-välisvõrkude ümbertöstmine ja ühendamine planeeringualas

Aia tänaval paikneb veetrass. Pikal tänaval paiknevad kõik vajalikud tehnovõrgud. Krundile 2820 on ette nähtud servituutala tehnovõrkudele kruntide 2818 ja 2819 kasuks. Survekanalisatsioonitrassile Ringtee tänava poolses küljes on kehtestatud servituutala trassivaldaja kasuks.

2.3.1. Fekaalvete kanalisatsioon

Kõikide moodustatavate kruntide kanalisatsiooniühendus rajatakse Pika tänava kanalisatsioonitrassiga. Krundil 2820 lasub kanalisatsioonitrassi servituut kruntide 2818 ja 2819 kasuks

2.3.2. Sadevete kanalisatsioon.

Sadevete kanaliseerimine põhineb Kuressaare Linna sadevete kanaliseerimise arengukavale (vt. lisa).

Sadeveed kruntidelt 2820, 2821 juhitakse Pikk tn. sadevete kanalisatsiooni. Sadeveed kruntidelt 2818, 2819 kogutakse Aia tn. äärsesse trassi, mis suubub perspektiivsesse sadevete magistraaltrassi.

Kuressaare Linnavalitsuse nõusolekul ja tingimuste alusel on võimalik osa sadevett immutada pinnasesse. Sel juhul tuleb järgida EV valitsuse määrust nr. 290 21. dets.1998 "Veekogudesse ja pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavad nõuded".

2.3.3. Veevarustus

Veeühendus kruntidele 2818 ja 2819 ette nähtud Aia tänava veetrassist; kruntidele 2821 ja 2820 Pika tänava veetrassist.

2.3.4. Soojavarustus

Kõikide moodustatavate kruntide soojavarustus rajatakse Pika tänava soojatrassist. Krundil 2820 lasub soojatrassi servituut kruntide 2818 ja 2819 kasuks.

2.3.5. Elektrivarustus

Kõikide moodustatavate kruntide elektrivarustus rajatakse Pikalt tänavalt kaabelliiniga. Krundil 2820 lasub kaabelliini servituut kruntide 2818 ja 2819 kasuks.

2.3.6. Telekommunikatsioonid

Kõikide moodustatavate kruntide sidevarustus rajatakse Pikalt tänavalt sidekaabliga. Krundil 2820 lasub sideliini servituut kruntide 2818 ja 2819 kasuks.

2.4. Vertikaalplaneerimine

Esmase vertikaalplaneeringu koostamisel on aluseks võetud ümbritsevate tänavate kõrgusarvud. Maa-ala täidetakse kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Hoonestuse suhtelisele kõrgusmärgile 0,00 vastab absoluutkõrgus +4,20 .

2.5. Teed ja platsid

Planeering näeb ette rajatava hoonestuse teenindamiseks vajalike teede ja parklate ehitamise.

2.6. Haljastus ja heakord

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Peale maa-ala täitmist vajaliku kõrgusmärgini rajatakse haljasalad ja istutatakse kõrghaljastusena laialehiseid puid.

2.7. Liikluskorraldus ja -märgid, markeering

Kruntidele 2818 ja 2819 on juurdepääsutee Aia tänavalt, kruntidele 2820 ja 2821 Pikalt tänavalt. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad kruntidesiseselt.

3. Keskkonnakaitse

Krundid heakorrastatakse. Jalakäijatele rajatakse kõnniteed.

Jäätmekäsitlusel lähtutakse Kuressaare linna jäätmekäsitluseeskirjast.

Krundile paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava firmaga.

4. Hoonetevahelised kujud

Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Projektiga on määratletud ehituskeelualad.