

Kausta kooslus : lehti 16
 jooniseid 5

Tellija: AS DUSCHY, AS SAARE AGROVARU, OÜ SNAH KURESSAARE

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)
Kuressaare 93812

tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, TALLINNA TN 63, 63a, 63b, 63c ja 65 KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala : Tallinna tn. 63, 63a, 63b, 63c ja 65 krundid.

1.2. Detailplaneeringu algataja : AS Duschy, AS Saare Agrovaru, OÜ Snah Kuressaare

1.3. Lähtematerjalid :

- ⓐ Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 22.06.99.nr.477 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- ⓑ Sikassaare tööstusrajooni planeerimisprojekti korrektuur, 1990.a.
- ⓒ Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: MV&Invest)

1.3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna kirdeosas, linna suubuva Tallinna tn. ääres ja kuulub Sikassaare tööstusrajooni koosseisu. Ala jätab veidi juhusliku mulje, kuna hoonestus ei paikne kindlal ehitusjoonel ja piirded ei järgi tänava punast joont. Kinnistuid alal ei ole.

Reljeef on tasane, Tallinna 63 ja Tallinna 63a krundil on kõrghaljastust, Tallinna 65 krundil see puudub.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kruntide planeerimine

Krundid on määratud AS Duschy ja OÜ Snah Kuressaare hoonetele. AS Saare Agrovaru kolmele hoonele on igaühele määratud omaette krunt.

Olemasolevate kruntide esipiirid ei asu ühel joonel, tänava punase joone määramisel on lähtutud olemasoleva olukorra võimalikult optimaalsest säilitamisest ja samal ajal tänavamaa tagamisest. Tänavaaärse allée ja tulevase punase joone vahele jääb ca 2,7m, kuhu on vajadusel võimalik mahutada kõnnitee või jalgrattatee. AS Duschy hoone ees on võimalik säilitada parkimine selle ümberplaneerimise korral. Kauplus "Tiigi" esine parkla jääb krundi piiridesse. Tänavapunane joon nihkub planeeritavas lõigus keskmiselt 5.5m ettepoole kui peale Kalevi tn. ristmikku järgnev punane joon. Tallinna tänava punaste joonte vahe planeeritavas lõigus on keskmiselt 33.5m.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
2260	Tallinna tn.63	Ärimaa 002 Ä	15 787.3	Eesti Vabariigi vaba maa
2941	Tallinna tn.63b	Ärimaa 002 Ä	2246.6	Eesti Vabariigi vaba maa
2942	Tallinna tn.63c	Ärimaa 002 Ä	2140.7	Eesti Vabariigi vaba maa
2934	Tallinna tn. 63a	Ärimaa 002 Ä	911.5	Eesti Vabariigi vaba maa
2011	Tallinna tn.65	50% Ärimaa 002 Ä 50% Tootmishoon.maa	7859.0	Eesti Vabariigi vaba maa

KRUNTIDE NÄITAJAD :

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. suurus m ²	Ol.olev ehit. alune pind m ²	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Siht-otstarbe tähis	Siht-otstarbe osakaal %
2260	Tallinna tn.63	15 787.3	2075	35	1-2(3)	2-3	002 Ä	100
2941	Tallinna tn.63b	2246.6	357	26	1-2	1	002 Ä	100
2942	Tallinna tn.63c	2140.7	456	26	1-2	1-2	002 Ä	100
2934	Tallinna tn.63a	911.5	73	33	1-2	1	002 Ä	100
2011	Tallinna tn.65	7859.0	1437	30	1-2(3)	1-2	002 Ä 0030 Th	50 50

13Hoonestus

2

Tallinna tn.63 krundile on planeeritud esimese ehitusetapina viihalli asukoht. Planeeringus on näidatud perspektiivsed ehitusvõimalused krundil. Tallinna tn. 63a krundile on olemasoleva väikese puitehitise asemele planeeritud uus 2-korruseline autoteenindusjaama hoone. Tallinna tn.63b krundil on olemasolevale kauplusele "Tiigi" planeeritud 2-korruseline juurdeehitus - büroohoone. Tallinna tn. 63c krundil asendatakse olemasolev kaarhall uue viihalliga, millele on planeeritud 2-korruseline juurdeehitus. Tallinna tn.65 krundile on planeeritud juurdeehitustena olemasolevale hoonele kauplusepinnad, büroopinnad ja uus viihall.

Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

13Heakord ja haljastus

2

Enim kõrghaljastust on AS Saare Agrovaru territooriumil, kuid see vajaks läbimõeldud korrastamist, eriti Tallinna tänava ääres, kus krundi sisemine haljastus peaks toetama tänava-äärset, suhteliselt korrapärast alleed.

Tallinna tn.65 AS Duschy krunt vajab uut kõrghaljastust, eeskätt Kalevi tänava ja krundi loodepiiri äärsesse tsooni.

Kruntide haljastus sõltub konkreetsest hoonestuse lahendusest ja tuleb detailselt planeerida hoonestuse projekti koosseisus.

Trasside läheduses valida väiksemaid puuliike, mille võra läbimõõt ei ületaks 5.0m, puu tüve min. kaugus trassist on 2.0m.

2.4. Liikluskorraldus

AS Saare Agrovaru kruntidele Tallinna tn.63, 63b ja 63c ning OÜ Snah Kuressaare krundile Tallinna tn.63a toimub nii sisse- kui väljasõit Tallinna tänava kaudu. AS Duschy krundile Tallinna tn.65 toimub sissesõit Tallinna tänavalt ja väljasõit Kalevi tänavale. Kõigile kruntidele on planeeritud normatiivselt vajalik parklakohtade arv (Eesti linnatänavate projekteerimismid.Eelnõu,1998).

2.5.Tehnovõrgud

Tallinna tn. ääres kulgevad sidetrassid ja osaliselt vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tallinna tn.65 krundil, Tallinna ja Kalevi tänavate ristmikul, Tallinna tänava ääres asuva tiigi vastas, Kalevi 1a krundil ja katavad planeeritava ala vajaduse.

Enamik trasse kulgeb kruntide piires ja neile kehtib Asjaõigusseaduse §158 kitsendus Tehnovõrgud ja rajatised.

2.6. Keskkonnakaitse

¹
Vastavalt Kuressaare linna jäätmeäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

TALLINNA TN.63	krunt nr.2260
Maa omanik:	Eesti Vabariik
Krundi pindala:	15 787.3 m²
Hoonete omanik:	AS Saare Agrovaru

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	Ärimaa 002 Ä -100%
Lubatud ehitiste arv krundil	1-3
Ehitiste lubatud kõrgus	1-3 korrust
Krundi täisehituse protsent:	max 35 %

Krundi kirjeldus

AS Saare Agrovaru territoorium asub pikiküljega Tallinna tänava ääres ja sellel asub kaks kivihoonet ja üks kaarhall, milledele käesoleva planeeringuga on määratud eraldi krundid. Loodes piirneb krunt OÜ Prügimees, M&V Hulgiladu kruntidega, kirdes AS Duschy ja OÜ Snah Kuressaare kruntidega ning edelas AS Saare EPT krundiga.

Reljeef on tasane.

Krundil kasvab suhteliselt palju kõrghaljastust.

Hoonestuse kirjeldus

Krundi hoonestamisel on võimalik lähtuda kahest planeeringulisest põhimõttest:

-uute ehitusmahtude projekteerimine olemasoleva hoonega samale ehitusjoonele, säilitades kogu krundi hoonestuse tugeva tagasiastumise võrreldes naaberkruntide hoonestusega.

-uute ehitusmahtude planeerimine naaberkruntide hoonestusega ühele joonele

Kui kaugemad ehitusperspektiivid ei ole teada, tuleb hoonestamiseks valida esimene variant. Esimese ehitusjätkorra ehitisena on krundile planeeritud viihall. Viihall on paigutatud olemasoleva hoone ehitusjoonest veidi tahapoole, viihallist olemasoleva hoone ehitusjooneni on ette nähtud ehitis, mis täiendaks arhitektuurselt halli Tallinna tänava poolset fassaadi.

Teise ehitusjätkorrana on planeeritud teine, viihalliga suuruselt analoogne hoone kirde suunas.

Kolmanda ehitusjätkorrana on võimalik hoonestada tänava-äärse ehitusjoone ja olemasoleva, väljakujunenud ehitusjoone vaheline ala, millisel juhul tuleb ringi projekteerida ka krundi liikluskorraldus ja parkimine, kasutades selleks krundi tagaosa.

Planeeringus on märgitud võimalikud hoonestatavad alad, konfiguratsioon on tinglik.
Täpse lahenduse projekteerimisel arvestada ehituskeelualasid, krundi täisehituse
protsenti ja ehitusjoont.

Ehitiste lubatud kõrgus.	1-3 korrust
Katuse kalle:	vaba, vastavalt projektile
Harjajoon:	vaba, vastavalt projektile
Tulepüsivusklass:	viihallil TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaber- hoonestusest ehituskeelualadega. Perspektiivsete hoonete tulepüsivusklass määratakse projekteerimistingimustega olenevalt hoone tehnoloogiast.

Heakord ja haljastus

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada detailne haljastusprojekt, Projekteerida krundile hoone arhitektuuri ja ümbrusega sobivad piirded (võrkpiirde puhul kasutada võrku metallraamistuses). Prügikonteinerite plats on planeeritud parkla kõrvale. Plats varustada ka jäätmekäitluskonteineritega.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Tallinna tänava kaudu. Normatiivne parkimiskohtade arv tuleb tagada lähtudes perspektiivsete hoonete funktsioonist (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu 1998.a.). Krundil on piisavalt ruumi parkimiskohtade planeerimiseks. Olemasolev parkla kaupluse ees on säilitatud, takistada tuleb autode parkimist kaupluse poolisel küljel, kuhu tuleks rajada jalakäijate tsoon - kõnnitee koos jalgrattaparklaga. Perspektiivselt on võimalik parklad rajada krundi kirde ja loodepiiri äärde. Arvestades esimese ehitusjärjekorra nõudeid, on krundile planeeritud 25 sõiduautokohta ja 10 jalgrattakohta. Väravaavade minimaalne laius 4,0 meetrit.

Tehnovõrgud

Sidetrassid kulgevad Tallinna tn. ääres. Krundil on sadevetekanalisisatsioon, madalpingekaablid. Olemasolev hoone on ühendatud vee-, kanalisatsiooni, elektri-, side- ja soojatrassiga. Naaberkruntidel kirdes ja loodes kulgeb piiri ääres soojatrass. Uue hoone projekteerimisel Tallinna tn.79 krundile tuleb insenertehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoone funktsioonist ja vajadustest.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tallinna tn.65 krundil, Tallinna ja Kalevi tänavate ristmikul, Tallinna tänava ääres asuva tiigi vastas, Kalevi 1a krundil ja katavad planeeritava ala vajaduse.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikul pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

2. "Ajutine tee" - AÕS § 156

Tallinna tänavalt tulev sissesõidutee on ühiseks kasutamiseks Tallinna tn.63, 63b ja 63c kruntidele. Krundiomanikel leppida kokku teeservituudi (AÕS § 186) seadmises tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundiavaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

4. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

TALLINNA TN.63b **krunt nr.2941**
Maa omanik: **Eesti Vabariik**
Krundi pindala: **2246.6 m²**
Hoone omanik: **AS Saare Agrovaru**

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve Ärimaa 002 Ä -100%
Lubatud ehitiste arv krundil 1
Ehitiste lubatud kõrgus 1-2 korrust
Krundi täisehituse protsent: 26 %

Krundi kirjeldus

Krundil asub kauplus "Tiigi", millele on määratud omaette krunt äralõikena Tallinna 63 krundist.

Reljeef on tasane. Krundil kasvab üksikui puid.

Kaupluse ees on väljaehitatud parkla.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud uus kahekorruseline büroohoone blokeerituna olemasoleva kauplusega.

Planeeringus on hoone konfiguratsioon antud tinglikult. Täpse lahenduse projekteerimisel arvestada krundi täisehituse protsenti ja ehitusjooni.

Ehitiste lubatud kõrgus. 1-2 korrust

Katuse kalle: vaba, vastavalt projektile, arvestada arhitektuurset sobivust olemasoleva hoonega

Harjajoon: vaba, vastavalt projektile, arvestada arhitektuurset sobivust olemasoleva hoonega.

Tulepüsivusklass: TP2

Heakord ja haljastus

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada detailne haljastusprojekt, kujundada hoone arhitektuuriga ja naaberkruntidega sobiv piire. Ka Tallinna tänavaäärset piiri markeerida piirde detailidega, milleks võivad olla näit. hekk või madal müür.

Prügikonteinerite plats on planeeritud ühine Tallinna tn.63c krundiga parkla kõrvale.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Tallinna tänava kaudu. Sissesõiduteed kasutavad ja hooldavad ühiselt Tallinna tn.63, 63b ja 63c krundid.

Normatiivne parkimiskohtade arv on planeeritud lähtudes olemasoleva ja perspektiivse hoone funktsioonist (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu 1998.a.). Olemasolev parkla (9 kohta) kaupluse ees on säilitatud. Büroohoone parkla (7 kohta) on planeeritud ühisele parkla-alale Tallinna tn. 63c krundiga.

Tehnovõrgud

Olemasolev hoone on ühendatud vee-, kanalisatsiooni, elektri-, side- ja soojatranssiga. Uue hoone projekteerimisel Tallinna tn.63b krundile tuleb inseneritehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoone funktsioonist ja vajadustest. Seoses uue ehitisega kuuluvad ümbertõstmisele elektrikaabel ja veetrass.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tallinna tn.65 krundil, Tallinna ja Kalevi tänavate ristmikul, Tallinna tänava ääres asuva tiigi vastas, Kalevi 1a krundil ja katavad planeeritava ala vajaduse.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikul pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

2."Ajutine tee" - AÕS § 156

Tallinna tänavalt tulev sissesõidutee on ühiseks kasutamiseks Tallinna tn.63, 63b ja 63c kruntidele. Tallinna 63b ja Tallinna 63c kasutavad koos parklat, mille sissesõidutee 7m laiuses on kruntide ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks. Krundiomanikel leppida kokku teeservituudi (AÕS § 186) seadmisel tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

4.Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

5.Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna
ehitusjärelvalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

TALLINNA TN.63c **krunt nr.2942**
Maa omanik: **Eesti Vabariik**
Krundi pindala: **2140.7 m²**
Hoone omanik: **AS Saare Agrovaru**

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve Ärimaa 002 Ä -100%
Lubatud ehitiste arv krundil 1-2
Ehitiste lubatud kõrgus 1-2 korrust
Krundi täisehituse protsent: 26 %

Krundi kirjeldus

Krundil asub kaarhall, millele on määratud omaette krunt äralõikena Tallinna 63 krundist.

Reljeef on tasane. Krundil kasvab üksikui puid.

Hoonestuse kirjeldus

Olemasolev kaarhall asendatakse uue viihalliga, millele juurdeehitustena on planeeritud 2-korruseline büroohoone ja sissepääsusõlm. Viihalli on planeeritud sõiduatode teenindusjaam. Planeeringus on juurdeehituste konfiguratsioon antud tinglikult. Täpne lahendus on määratud ehituskeelualaga, EPT krundi äärsel ehitusjoonega ja krundi täisehituse protsendiga.

Ehitiste lubatud kõrgus. 1-2 korrust

Katuse kalle: vaba, vastavalt projektile, arvestada arhitektuurset sobivust viihalliga

Harjajoon: vaba, vastavalt projektile, arvestada arhitektuurset sobivust viihalliga

Tulepüsimisklass: kuni 500m² viihall - TP3 (2.tuleohuklass, tulekaitsetase)
kontorihoone TP2

Heakord ja haljastus

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada detailne haljastusprojekt, kujundada hoone arhitektuuriga ja naaberkruntidega sobiv piire.

Prügikonteinerite plats on planeeritud ühine Tallinna tn.63b krundiga. Plats varustada ka jäätmekäitluskonteineritega.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Tallinna tänava kaudu. Sissesõiduteed kasutavad ja hooldavad ühiselt Tallinna tn.63, 63b ja 63c krundid.

Normatiivne parkimiskohtade arv on planeeritud lähtudes hoonete funktsioonist (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu 1998.a.). Krundile on planeeritud 12 parklakohta. Parkla sissesõiduteed kasutavad ühiselt Tallinna tn.63b ja 63c krundid.

Tehnovõrgud

Olemasolev hoone on ühendatud vee-, ja soojatrassiga.

Krunti läbib madalpingekaabel. Uute hoonete projekteerimisel Tallinna tn.63c krundile tuleb insenertehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, lähtuvalt hoone funktsioonist ja vajadustest.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tallinna tn.65 krundil, Tallinna ja Kalevi tänavate ristmikul, Tallinna tänava ääres asuva tiigi vastas, Kalevi 1a krundil ja katavad planeeritava ala vajaduse.

Autoteeninduse sademevete puhastamiseks tuleb paigaldada õlipüüdur.

Krunsti omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikul pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

2. "Ajutine tee" - AÕS § 156

Tallinna tänavalt tulev sissesõidutee on ühiseks kasutamiseks Tallinna tn.63, 63b ja 63c kruntidele. Ühise parkla sissesõidutee on ühiseks kasutamiseks Tallinna 63b ja 63c kruntidele. Krundiomanikel leppida kokku teeservituudi (AÕS § 186) seadmisel teede ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundiomanik kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

4. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsusel.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna
ehitusjärelvalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

TALLINNA TN. 63a

krunt nr.2934

Maa omanik:	Eesti Vabariik
Krundi pindala:	911.5 m
(Teenindusmaa suurus AS Saare Agrovaru krundi arvelt	810.0 m²
Hoone omanik:	OÜ Snah Kuressaare

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	Ärimaa 002 Ä - 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	1
Ehitiste lubatud kõrgus	1-2 korrust
Krundi max täisehituse protsent	26 %

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb kirdes AS Duschy, edelas ja loodes AS Saare Agrovaru ja kagust Tallinna tänavaga. Reljeef on tasane, krundi kirdepiiri ääres kasvab kõrghaljastust. Krunt on hoonestatud 1-korruselise puithoonega, mis kuulub OÜ Snah Kuressaare´le

Hoonestuse kirjeldus

Olemasolev puithoone kuulub lammutamisele. Selle asemele on planeeritud 2-korruseline hoone sõiduautode teenindamiseks. Planeeringus on hoone konfiguratsioon ja parkimiskohtade paigutus antud tinglikult. Täpne lahendus on määratud Tallinna tänava äärse ehitusjoone, ehituskeeluala ja krundi täisehitusprotsendiga. Ehitusjoonega on määratud hoone kahekorruseline osa, millest võib Tallinna tänava poole eenduda näit. katusealune.

Katuse kalle: vaba, vastavalt projektile, arvestada Tallinna 65 hoone arhitektuuri

Harjajoon: vaba, vastavalt projektile, arvestada Tallinna 65 hoone arhitektuuri

Tulepüsimusklass: TP2

Heakord ja haljastus

Koos hoonega projekteerida krundi heakord, ning hoone arhitektuuriga ja naaberkruntide piiretega sobiv piire. Markeerida ka Tallinna tänava äärne krundipiir piirdega või selle elementidega (näit. madal müür, hästi kujundatud reklaam vm.)

Krundile on planeeritud prügikonteinerite plats, mis varustada ka jäätmekäitluskonteineritega.

Krundil kasvavad vanad paplid võib likvideerida, nende asemele istutada puuduv puu Tallinna tänava äärse allee täienduseks. Istutada tuleb suur puu (konsulteerida linna ökoloogiga).

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sisse- ja väljasõit toimub Tallinna tänava kaudu. Krundile on planeeritud 10 parklakohta sõiduautodele, mis vastab planeeritava hoone puhul normatiivsele vajadusele (Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu 1998).

Tehnovõrgud

Olemasolev hoone on varustatud vee-, side- ja elektritrassiga. Võimsuste suurenemisel projekteerida tehnovõrgud vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritava autoteenindus tuleb varustada õlipüüduriga ja ühendada AS Duschy sademeveetrassiga (arvestades hilisemat soojatraasi paigutamist maa sisse, tuleks sademeveetrass rajada tavapärasest sügavamale). Hoone planeeringujärgse paigutuse korral tuleb ringi tõsta elektrikaabel.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõigusseaduse § 158

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

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

TALLINNA TN.65

krunt nr.2011

Maa omanik:

Eesti Vabariik

Krundi pindala:

7859.0 m²

Hoone omanik:

AS Duschy

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	Ärimaa 002 Ä	-50%
	Tootmishoonete maa 0030 Th	-50%
Lubatud ehitiste arv krundil	1-2	
Ehitiste lubatud kõrgus	1-3 korrust	
Krundi täisehituse protsent:	30 %	

Krundi kirjeldus

Krunt asub Tallinna ja Kalevi tn. nurgal, krundil on AS Duschy tootmis- ja büroohoone. Reljeef on tasane. Haljastus puudub, heakorrastatud on Tallinna tänava äärne ala, kus paikneb parkla. Tallinna tänava poolne piire on ehitatud tänavamaa alasse. Planeeringus on Tallinna tänava äärset piiri nihutatud tagasi hoone poole, kuid nii, et oleks võimalik tagada hoone-esine parkimine.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud juurdeehitused olemasolevale hoonele: tootmisotstarbega viihhall, kaupluse- ja bürooruumid. Olemasolev viihhall on planeeritud ehitada kahekorruseliseks tootmispinnaks.

Planeeringus on hoone konfiguratsioon ja parkimiskohtade paigutus antud tinglikult. Täpne lahendus on määratud Tallinna ja Kalevi tänava äärse ehitusjoone, ehituskeeluala ja krundi täisehitusprotsendiga.

Ehitiste lubatud kõrgus. 1-3

Katuse kalle: vaba, vastavalt projektile, arvestada arhitektuurset sobivust olemasoleva hoonega

Harjajoon: vaba, vastavalt projektile, arvestada arhitektuurset sobivust olemasoleva hoonega.

Tulepüsivusklass: Uus viihhall -

TP3,(1.tuleohuklass,tuletõkkesektsiooni

piirpindala 1000m²

tulekaitsetase I)

Olemasoleva viihalli ehitamine 2-korruseliseks nõuab viihalli projekteerimist tulepüsivusklassiga TP2 (1.tuleohuklass, tuletõkkesektsiooni piirpindala 3000m², tulekaitsetase I).

Uus kauplusekompleks - TP2

Uus 3-korruseline bürookompleks - TP2
tuletõkkesektsiooni piirpindalaga 300m² või TP1
tuletõkkesektsiooni piirpindalaga 2400m²

Heakord ja haljastus

Koos hoonestuse projekteerimisega tuleb krundile koostada detailne haljastusprojekt, kujundada hoone arhitektuuriga ja naaberkruntidega sobiv piire. Trasside rohkus krundil raskendab kõrghaljastuse rajamist - valida väiksemaid puuliike, mille võra läbimõõt ei ületaks 5.0m, puu tüve min. kaugus trassist on 2.0m. Prügikonteinerite plats on planeeritud Kalevi tänava poolse parkla äärde. Platsile ette näha ka jäätmekäitluskonteinerid.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile sissesõit toimub Tallinna tänavalt, väljasõit Kalevi tänavale. Normatiivne parkimiskohtade arv on planeeritud lähtudes olemasoleva hoone ja perspektiivsete juurdeehituste funktsioonist (vt. Eesti linnatänavate projekteerimismid, eelnõu 1998.a.). Kokku on krundile planeeritud 51 parkimiskohta.

Tehnovõrgud

Olemasolev hoone on ühendatud vee-, kanalisatsiooni, elektri-, side- ja soojatrassiga. Uute juurdeehituste alla jäävad drenaazitrassid, osa madalpingekaablist ja osa veetrassist, mis tulevad likvideerida või ringi tõsta. Uute juurdeehituste projekteerimisel olemasolevale hoonele tuleb insenertehnilised osad lahendada vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoone funktsioonist ja vajadustest.

Krundi sademeveed suunata Kalevi tn. planeeritavasse kollektorisse.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tallinna tn.65 krundil, Tallinna ja Kalevi tänavate ristmikul, Tallinna tänava ääres asuva tiigi vastas, Kalevi 1a krundil ja katavad planeeritava ala vajaduse.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikul pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

Koostas T.Org