

80-99
II

Õsel Plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.25162088, fax 56457

Tellija: As "Tesman"

Töö nr.10-00

**Kuressaase linn, Kihelkonna mnt. 8 a
as "Tesman" krundi**

DETAILPLANEERING.

Koostasid: Raivo Kaseorg

Terje Truuma

Ljudmilla Paasma

Kuressaare
2000.a.

A SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1.Planeeritav ala asub Kuressaare linnas Kihelkonna mnt. ja Põduste jõe vahelisel maa-alal, põhja pool Suuresillast.

1.2.Algataja A/S Tesman

1.3.Lähtematerjalid:

- a) Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.899 23.11.1999.a.
- b) detailplaneeringu lähteülesanne - Kuressaare Linnavalitsus 23.11.1999.a
- c) geodeetiline alusplaan - koostaja OÜ Geodeesiabüroo, 2000
- d) olemasolev maakasutusplaan

1.4.Olemasolev olukord: Territooriumile juurdepääs on Kihelkonna maanteelt. Planeeritaval alal on olemasolevad tootmis- ja laohooned, kommunikatsioonid (puurkaev, veetrass, kogumiskaevud, elekter, valvesignalisatsioon). Krundi läänepool on olemasolevad naaberkrundi hooned. Hoonete ümbrus on osaliselt asfalteeritud, osaliselt killustikkattega. Hoonetekompleksi ees asub haljasala reklaamlippudega. Krundi põhja ja idapoolses küljes on võsastunud maa-ala.

1.5.Eesmärgid.

- a) olemasolevale ehitisele teenindusmaa määramine
- b) viilhalli ehitamine
- c) olemasoleva hoone mahu suurendamine
- d) planeeritava maa-ala kruntideks jagamine

2.PLANEERIMISLAHENDUS

2.1.Kruntide planeering lähtub olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest, kommunikatsioonidest, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsest.

2.2.Hoonestuse planeerimine teenindusmaale tuleneb tootmise laiendamisest. Käesoleva planeeringuga on määratud võimalik ehitusalune maa-ala ja ehituskeeluala kinnistu piirist vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale.

2.3.Heakorra ja haljastuse planeerimine korrastatakse olemasolev kõrghaljastus, krundi läänepoolsele piirile istutatakse okas ja lehtpuid. Krundisisesed haljasalad täiendatakse madalate okaspuuvormidega ja lillerühmadega. Kihelkonna mnt.6 olev krunt jääb üldkasutatavaks haljasalaks.

2.4.Liikluskorraldus on lahendatud olemasoleva juurdepääsuteega Kihelkonna maanteelt, läbi Kihelkonna mnt.6 krundi. Tee on 6m laiune ja asfaltkatttega. Teele seatakse servitud. Olemasolev territooriumisisene liiklemine on korraldatud ringliiklusena ümber hoonestuse. Autoteenindushoone esine parkla on planeeritud 17 sõiduautole. Autoteenindushoone läänepoolsele küljele, suletud territooriumile on planeeritud 6 kohaline parkla remondioteel autodele.

2.5. Tehnovõrgud lahendatakse uutes hoonetes olemasolevate kommunikatsioonide baasil.

2.6. Keskkonnakaitse - vastavalt Kuressaare linn jäätmekäitluseeskirjale on krundi valdaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo. Krundile on ette nähtud suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks.

3. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

| Krundi nr. | Aadress | Planeeritud sihtotstarve | Planeeritud suurus m ² | Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa |
|------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| 2151 | Kihelkonna mnt.8a | ärimaa 002Ä | 7993 | säilib olemasolev |
| 3010 | Kihelkonna mnt.8c | ärimaa 00Ä | 4616 | riigimaa |
| 3026 | Kihelkonna mnt.6 | Üldmaa 0051 Üm | 14630 | riigimaa |

4. KRUNTIDE NÄITAJAD

| Krundi nr. | Krundi aadress | Planeeritud suurus | Ehitusalune pind m ² | Täisehituse % | Korruselisus | Hoonete arv krundil | Maakasutuse sihtotstarve (Tähis) | Sihtotstarbe osakaal |
|------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---------------|--------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| 2151 | Kihelkonna mnt.8a | 7993 | 2590 | 32,4 | 1 | 5 | 002 Ä | 100% |
| 3010 | Kihelkonna mnt. 8c | 4616 | 3000 | 25,3 | 1-2 | 3 | 002Ä | 100% |
| 3026 | Kihelkonna mnt. 6 | 14630 | - | - | - | - | 0051 Üm | 100% |

Detailplaneering on koostatud vastavalt seadusele ja projekteerija vastutab selle õigsuse eest.

5. ANDMED KRUNTIDE KOHTA

aadress. KIHELKONNA MNT. 8a
krundi nr. 2151, katastri tunnus 34901:002:0049
omanik A/S TESMAN
krundi pindala 7993 m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- krundi kasutamise sihtotstarve
Ärimaa 002 Ä 100 %
- ehitiste lubatud suuremad ehitusalused pinnad
säilib olemasolev 2590m², juurde ehitatakse 600m²
- krundi täisehituse %
olemasolev 32,4 %, suureneb 50%-ni
- krundil ehitiste lubatud kõrgus
planeeritavad kuni 2 korrust

KRUNDI KIRJELDUS

- krundi piirid: olemasolev krundi suurus 7993 m²
- heakord, haljastus: krundi läänepoolsele servale on planeeritud kõrghaljastusena kuused ja pärnad. Olemasolev haljassaar kujundada madalate okaspuuvormidega ja lillerühmadega. Lõuna -ja kagupoolses osas säilitada olemasolevad puud, korrastada või uuendada haljastus territooriumi tuulekaitseks.
- piirdeaiad: territoorium piirata piirdega, välja arvatud nn. avatud ala autoteenindushoone ees. Ehitiste ja laoplatside maa-alad on planeeritud piirata võrkaiaga.
- jäätmed kogutakse erinevalt sorteeritud suletud konteineritesse: klaas, metall, plastmass, paber-papp ja olmejäätmed. Õlifiltrid kogutakse ja antakse ohtlike jäätmete kogumispunkti. Läbitöötanud õli läheb põllumajandusmasinate hüdrosilindriteõliks. Sissepääsude juurde paigaldatakse prügikastid. Sadeveed juhitakse vertikaalplaneerimisega haljasaladele.

HOONESTUSE KIRJELDUS

- hoonete funktsioonid olemasoleval maa-alal on kolm hoonet, milledest kaks on omavahel ühenduskoridoriga ühendatud. Hoones nr. 1 on autode müügi ja teeninduskeskus, mille juurdeehituse kohta koostatakse projekt. Hoones nr. 2 on alumiinium-, teras- ja plastikakende ja uste valmistamine. Hoone nr. 3 - laohoone.
- arhitektuursed nõuded olemasolevad on ühekorruselised viilhallid, seinad ja katusematerjal plekk. Katusekalle 15 °. Planeeritavad hooned on kavandatud analoogsena, sõltuvalt hoone funktsioonist, korruselisusest ja tulepüsivusastmest.

LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

- Olemasolev juurdepääsutee on 6m laiune ja asfaltkattega. Territooriumisisesed teed ja platsid on kõvakattega, liiklemine on korraldatud ringliiklusena ümber hoonestuse.
- Parkimine: Autoteenindushoone esine parkla mahutab 17 sõiduauto. Suletud territooriumile on planeeritud 6 kohaline parkla remondioteel autodele.

TEHNOVÕRGUD

- elektrivarustus – olemasoleva baasil
- veevarustus – puurkaevu baasil
- kanalisatsioon – kogumiskaevud
- küte – lokaalne (kombineeritud)
- side – olemasoleva trassi ja sisejaama baasil
- valvesignalisatsioon - olemasolev
- rajada tuletõrjevee võtukoht vastavalt tuleohutuse nõuetele.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega.

1. *“Tehnovõrgud ja rajatised” Asjaõigusseaduse § 158,164 - maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.*
2. *“Naaberkinnisasja kasutamine” Asjaõigusseadus § 147 remonttööde tegemine naaberkinnistult, kuna üks olemasolev hoone asub krundi piiril.*
3. *“Jäätmete kogumine” - Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3.lg.2 - krundi valdaja on kohustatud paigaldama krundile prügikonteinerid ja korraldamaprügiveo.*
4. *“Planeering”, “Tulekustutus- ja päästetööde tagamine” Ehitiste tuleohutus EPN 10.1. osa 1 üldeeskiri § 6 ja 7*
5. *Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.*
6. *Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.*

aadress. KIHELKONNA MNT. 8c
krundi nr. 3010, katastri tunnus
omanik riik
krundi pindala 4616 m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- krundi kasutamise sihtotstarve
Ärimaa 002 Ä 100 %
- ehitiste lubatud suuremad ehitusalused pinnad
planeeritud 2000 m²
- krundi täisehituse %
planeeritud 50 %
- krundil ehitiste lubatud kõrgus
planeeritavad kuni 2 korrust

KRUNDI KIRJELDUS

- krundi piirid: Planeeritav krunt Põduste jõe ja Kihelkonna mnt.8a vahelisel maa-alal 4616 m²
- heakord, olemasolev haljastus säilitada. Lõuna -ja kagupoolses osas säilitada olemasolevad puud, korrastada või uuendada haljastus territooriumi tuulekaitseks.
- piirdeaiad: territoorium piirata piirdega. Ehitiste ja laoplatside maa-alad on planeeritud piirata võrkaiaga.
- jäätmed kogutakse erinevalt sorteeritud suletud konteineritesse: klaas, metall, plastmass, paber-papp ja olmejäätmed. Sissepääsude juurde paigaldatakse prügikastid. Sadeveed juhatakse vertikaalplaneerimisega haljasaladele.

HOONESTUSE KIRJELDUS

- planeeritavate hoonete funktsioonid: *planeeritud ehitusala on tähistatud tinglikult, mida võib muuta konkreetsete hoonete projekteerimisel ja mis täpsustatakse eelnevalt projekteerimistingimustega.*
- arhitektuursed nõuded olemasolevad on ühekorruselised viilhallid, sein ja katusematerjal plekk. Katusekalle 15 °. Planeeritavad hooned on kavandatud analoogsetena, sõltuvalt hoone funktsioonist , korruselisusest ja tulepüsivusastmest.

LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

- Olemasolev juurdepääsutee on 6m laiune ja asfaltkattega. Territooriumisisesed teed ja platsid on kõvakattega, liiklemine on korraldatud ringliiklusena ümber hoonestuse.
- Parkimine: Autoteenindushoone esine parkla mahutab 17 sõiduautot.

TEHNOVÕRGUD

- elektrivarustus – kõrval krundi peakilbi baasil
- veevarustus – kõrval krundi puurkaevu baasil
- kanalisatsioon – kogumiskaevud
- küte – lokaalne (kombineeritud)
- side – kõrval krundi trassi ja sisejaama baasil
- valvesignälisatsioon - kõrval krundiga kokku
- rajada tuletõrjeeve võtukoht vastavalt tuleohutuse nõuetele.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega.

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" Asjaõigusseaduse § 158,164 - maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
2. "Naaberkinnisasja kasutamine" Asjaõigusseadus § 147 remonttööde tegemine naaberkinnistult, kuna üks olemasolev hoone asub krundi piiril.
3. "Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3.lg.2 - krundi valdaja on kohustatud paigaldama krundile prügikonteinerid ja korraldamaprügiveo.
4. "Planeering" , " Tulekustutus- ja päästetööde tagamine " Ehitiste tuleohutus EPN 10.1. osa 1 üldeeskiri § 6 ja 7
5. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.
6. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

aadress. KIHELKONNA MNT. 6
krundi nr. 3026, katastri tunnus
omanik riik
krundi pindala 14630 m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- krundi kasutamise sihtotstarve
Üldmaa 0051Üm 100 %
- ehitiste lubatud suuremad ehitusalused pinnad
planeeritud ilma ehitisteta

KRUNDI KIRJELDUS

- krundi piirid: Planeeritav krunt Põduste jõe ja Kihelkonna maantee vahelisel maa-alal 14630 m²
- heakord, olemasolev haljasala kujundada madalate okaspuuvormidega ja lillerühmadega. Lõuna -ja kagupoelses osas säilitada olemasolevad puud, korrastada või uuendada haljastus territooriumi tuulekaitseks.
- piirdeaiad: territooriumit ei piirata piirdega.
- arhitektuursed nõuded Suuresilla arhitektuurse mõjulepääsu huvides jätta silla ümbrus madal haljastusega.

LIIKLUSKORRALDUS JA TEED

- Olemasolev juurdepääsutee on 6m laiune ja asfaltkattega.

TEHNOVÕRGUD

Krundil ei ole ettenähtud tehnovõrke.

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega.

1. "Ajutine tee" Asjaõigusseaduse § 156 – ühiselt kasutatav tee – krundile juurdepääs Kihelkonna maanteelt.
2. "Tehnovõrgud ja rajatised" Asjaõigusseaduse § 158,164 - maa omanikel pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
3. "Naaberkinnisasja kasutamine" Asjaõigusseadus § 147 remonttööde tegemine naaberkinnistult, kuna üks olemasolev hoone asub krundi piiril.
4. "Ranna ja kalda kasutamise kitsendus tiheasustusalal" Ranna ja kalda kaitse seadus § 10 - Põduste jõe ehituskeeluala 50 m
5. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.
6. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Servituudid – kinnistu omanikul leppida kokku naaberkinnistu omanikuga väljasõidutee ühise kasutamise ja hooldamise osas.

Koostasid:

L. Paasma

