

Klotoid OÜ projektbüroo

Töö nr 060218

Tellija: RLT Invest OÜ



*Saare maakond Saaremaa vald Kuressaare linn
Tallinna tn 78 ja 80
detailplaneeringu
eskiislahendus*

*Klotoid OÜ projektbüroo projektijuht
Planeerija*

*Indrek Himmist
Pille Hein*

SELETUSKIRI Kuressaare linn Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneeringu eskiislahendusele.

Olemasolev olukord

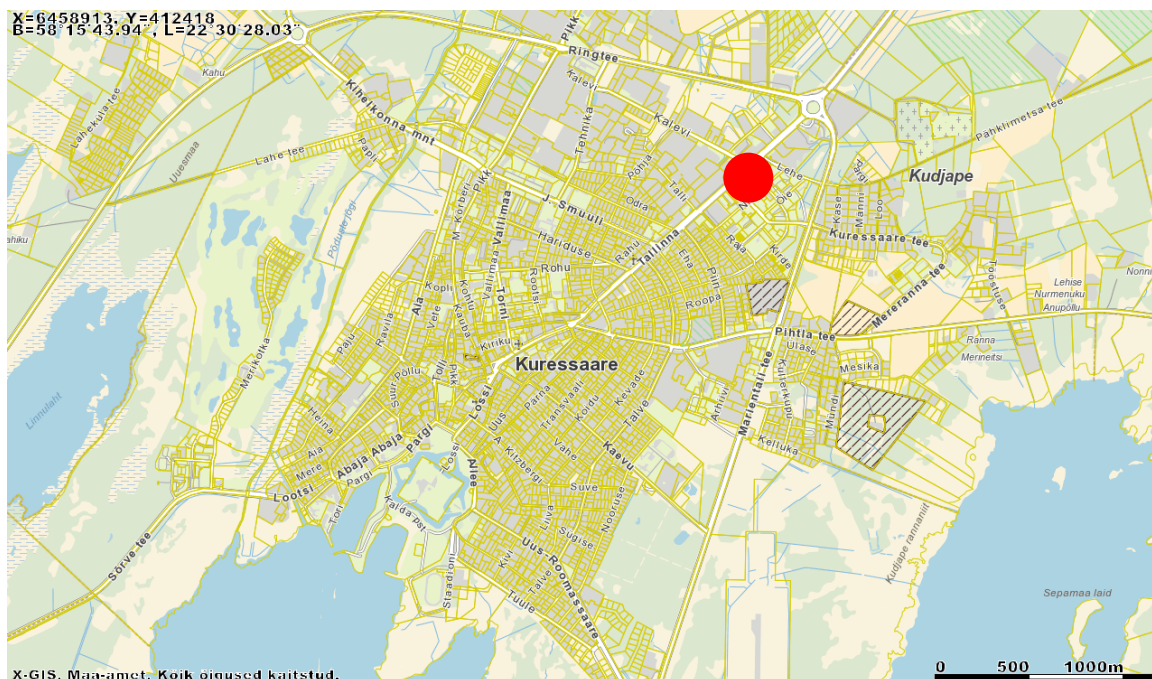
Kavandatud planeeringu ala asub Kuressaare linnas, linna sissesõidutänaval Tallinna tänava ääres. Planeeritavateks kinnistuteks on Tallinna tn 78 ja Tallinna tn 80. Planeeritavate kinnistute pindalad on vastavalt 2926 m² ja 2618 m², Kokku on planeeringuala suurus 5544 m².

Mõlemad kinnistud on hoonestamata.

Planeeritavad kinnistuid ümbritsevad valdavalt 3-korruselised korterelamud, kinnistute kagukülge jääb garaažide hoone. Teisel pool Tallinna tänavat paiknevad valdavalt ärihooned.

Alale on rajatud olemasolev mahasõit Tallinna tänavalt.

Planeeringu ala asukoht



Planeeritava ala asukoht

Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 01.02.2018	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Tallinna tn 78	Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood 10314188)	2926 m ²	Elamumaa 100%	34901:004:0092	1470034
Tallinna tn 80	RLT Invest OÜ (registrikood 10807229)	2618 m ²	Elamumaa 100%	34901:004:0178	6730350

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Saaremaa vald	Planeeringualal on Tallinna tänava kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektrikaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sideehitisest	Sidevõrgu valdaja	Planeeringualal asuvad sideehitised

Üldplaneering

Planeeritaval alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, mille järgi on planeeringualal maakasutuse juhtotstarbeks rida- ja korterelamumaa. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Lubatud on ala teenindavad

kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

Planeeringulahenduse ettepanek

Arendaja soovib Tallinna tn 78 ja Tallinna tn 80 kruntidele rajada ühe äri- ja tootmishoone. Hoone soovitakse jagada eraldi boksideks erinevatele äri-, teenindus- ja väiketootmisettevõtetele. Väiketootmise all mõeldakse keskkonda mittehäirivaid tootmisettevõtteid (näit. õmblustuba, kingsepp jmt).

Hoonestus

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa, tootmismaa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	1
Lubatud hoone maks kõrgus:	maa pealne 11 m
Katusekalle:	0-15
Harjajoon:	paralleelne Tallinna tänavaga
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1860 m ²

Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu Tallinna tänavalt. Hoone on paigutatud nii, et saaks suuregabariidilise transpordiga sõita ümber hoone.

Parkimiskohad on arvatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad võttes aluseks Tabel 9.1 ja ehitise asukohaks on valitud korruselamute ala. Ehitise liigiks on valitud Tööstusettevõtte ja ladu ning supermarket, kauplused, kuna see on kõige ligilähedasem kavandatud tegevusele. Supermarketit ja kauplusi traditsioonilises mõttes ei kavandata ja seega oleks ainult kaupluse parkimiskohtade arv üledimensioonitud. Võttes aluseks ehitusaluse pinna 1860 m² on standardijärgne parkimiskohtade arv ca 31 sõiduauto kohta. Planeeringu joonisel on näidatud 39 sõiduauto kohta. Juhul kui siiski soovitakse rajada traditsioonilist kauplust (market), tuleb parkimiskohtade arvu suurendada ja selle võrra vajadusel vähendada hoone mahtu.

Tehnovõrgud

Liitumised tehnovõrkude lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.