



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Tauno Rehtla
Tamme, Ansi küla, Saaremaa vald

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN
TALLI TN 14
Kat.tunnus 34901:003:0216

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 09-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 09.07.2020

KURESSAARE 2021

TALLI TN 14 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Tauno Rehtla taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Tallinna tn 61 detailplaneering, Klotoid OÜ töö nr 0303-015
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine tootmishoone ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kuressaare linna põhjapoolses osas Talli tänaval, endise Saare EPT AS territooriumil.

Talli tn 14 katastriüksus sihtotstarbega tootmismaa 100% piirneb põhja poolt Talli tn 12b katastriüksustega, lõuna poolt Talli tänavaga ja lääne poolt Talli tn 12 katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Talli tn 14 katastriüksus 100% õuemaast. EHR andmetel kinnistul ehitised ja rajatised puuduvad. Geodeetiliste mõõdistustööde andmetel läbib planeeringuala sidekanalisatsiooni trass, soojatrass ja sademevete trass. Kinnistule on rajatud elektri liitumiskilp, madalpingekaabel ja asfaldiplats.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringuala ettevõtlusalal (TB). Vastavalt ÜP piirangute kaardile asub planeeringuala nn hallil alal, ehk piirangud puuduvad. Ettevõtlusala all mõistetakse keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad valdavalt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Ca 50 m kirde poole jääb Kuressaare Soojus AS hoonestus ja rajatised. Lõuna ja lääne poole jäävad autode remondi ja teenindusega tegelevad ettevõtted. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Talli tänavalt.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist tootmis- ja äritegevusega piirkonnaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Katastriüksust läbib sidekanalisatsiooni trass kaitsevööndiga 1 m trassi teljest mõlemale poole ja rajatud on elektriliitumine. Olemasolev asfaldiplats kuulub likvideerimisele.

Vastavalt kehtivale Tallinna tn 61 detailplaneeringule võib kinnistule rajada 1-2 hoonet korruste arvuga 1-3, hoone max kõrgusega 8,5 m ja ehitisealuse pinnaga kuni 559 m².

Käesoleva detaiplaneeringuga määratakse tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuse ehitisealuseks pinnaks kuni 680 m². Ülejäänud parameetrid jäävad kehtima vastavalt Tallinna tn 61 detailplaneeringule.

Projekteeritakse esteetiliselt sobiv ja kõrgel arhitektuursel tasemel hoone, mis harmoniseerub olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. Hoone ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirete rajamist ei planeerita. Hoonete tulepüsivusklass on TP1, TP2.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 680 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete maksimaalne arv krundil on 2 - tootmishooned.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Talli tänavalt. Parkimine ja manööverdamine lahendatakse Talli tn 14 kinnistul.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritava kinnistu veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi lahendatakse ühisevõrkude baasil vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele.

Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Soojavarustus

Planeeritava kinnistu soojaga varustamine lahendatakse ühisvõrkude baasil vastavalt Kuressaare Soojus AS tehnilistele tingimustele.

Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on rajatud liitumiskilp ja sõlmitud liitumisleping. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks taodeldakse Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused ja kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.