

SELETUSKIRI
Pihla tee endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekti juurde

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on:

1. Antud ala hoonetele teenindusmaade määramine.
2. Perspektiivsete ehitusvõimaluste määramine.
3. Maa-alale aadresside ja maakasutuse kitsenduste määramine.

Antud planeeringu mahus on tehnovõrgud ja –rajatised eelnevalt lahendatud oü Saare Ehitusprojekti poolt dets. 1997 koostatud eelprojektiga.

Planeeritud maa-ala suurus 8,86 h
Parkimiskohti 82

NB! Joonisel näidatud uusehitis ei tähista hoone täpset konfiguratsiooni.

Ehitustööde alustamiseks tuleb:

- a) vormistada omandisse maa
- b) tellida projekteerimistingimused linnavalitsuse planeerimisosakonnast
- c) tellida ehitusprojekt
- d) taotleda linnavalitsusest ehitusluba

jk	aadress	uus aadress	kinnistu sihtotstarve ja suurus	valdaja; esindaja	tegevuse liik	korrus	servituut	kontakt
1.	-	Kaare 1	tootnismaa m	SKV, Madis Kaik	plan. alajaam	1		
2.	Kaare 6	Kaare 3	äriramaa, 5500m ²	Andi Nõukas	ol. olevasse hoonesse 110-kohal. hotell, juurdeehitusse restoran, taastusravi, planeer. abihooone	ol.ol. 3k, juurdeh 4-s k ja kelder		Koidu 24-3
3.	Pihlta tee 24	Kaare 2	äriramaa, ? m ²	Kuressaare linn Ruth Kalamees	rekonstr. kiosk	1		
4.	Kaare 9	Kaare 4	sotsiaalmäa, 5940m ² ?	Nelipühi Kirik, Vello Usin	kirik, rekonstr.	2		56482
5.	Kaare 4	Kaare 5	elamumäa, 2755m ²	LVA, Arvo Ader	24-kort. elamu, planeeritud. 8-kohal. garaaz	3 ja plan. 1	Ühine mänguväljak ja pesukuivatusplats Kaare 7-ga	54765
6.	Kaare 7	Kaare 6	äriramaa, 975m ² ?	Ülle Roosoo	? Kaubandus, rekonstr.	1		59068 Õie 6-12
7.	Kaare 2	Kaare 7	elamumäa, 1540m ²	LVA, Arvo Ader	12-kort. elamu, planeer. 4 -kohal. garaaz	2 ja plan. 1	Ühine mänguväljak ja pesukuivatusplats Kaare 5-ga. Planeeritud garaaz Sirge 1krundi piiril.	54765
8.	Kaare 5	Kaare 8	riigikaitsemäa, 3040m ²	PVA, Kaljo Lihuliin	12-kort. elamu, planeer. 4 + 8- ?kohal garaaz	2 ja plan. 1	Planeer.. 4-kohal. garaaz Pihlta tee 20 ja Kaare 10 piiril	33322
9.	Kaare 3	Kaare 10	riigikaitsemäa, 1370m ²	PVA, Kaljo Lihuliin	8-kort. elamu, planeer. 4-kohal. garaaz	2 ja plan. 1	Planeer.. 4-kohal. garaaz Pihlta 20 piiril	33322
10.	-	Sirge 1	elamumäa, 755m ²	linn, Ruth Kalamees	planeer. 12-kohal. garaazühistu	1	Planeer. garaaz Kaare 7 piiril.	33672
11.	Kaare 1	Sirge 2	riigikaitsemäa, 3630m ²	PVA, Kaljo Lihuliin	18-kort. elamu	2		33322

12	Kaare 1	Sirge 4	tootmismaa, 124m ²	Saarte Elektrivõrgud' Madis Kaik	alajaam	1		33322
13	-	Sirge 6	jäätmehooldla maa, 225m ²	Kuressaare linn, Arvo Ader	planeeritud jäätmekäitlushooldla	1		54765
14	Kaare 12,29,31,33	Sirge 3, 5, Nurga 2, 4	äri-tootmismaa 10540m ²	Kingissepad, e. Eha Sepp	? Kooostada eraldi det. plan. proj.	1	Lubame oma krundilt teha ehitustöid Marientali 9-1. Ei tee takistus linna trasside rajamisel.	
15	Kaare 14	Nurga 1	sotsiaalmaa, 2680m ²	Saare Maakonna Arhiiv, A. Bezrodnaja	Maakonna arhiivihoonne, planeeritud. juurdeehitus ja 2-kohal. garaaz	ol. 2, juurde kuni 2, gar. 1		54932
16	Kaare 10	Nurga 3	transpordimaa, 3090m ²	A. R. Projekt, Riivo Asuja	transporditeenused, remonditöökoda, kontor rekonstr.	1		56471
17	Kaare 8 Kaare 11	Nurga 5 Nurga 7	riigikaitsemaa, 4605m ²	PVA, Kaljo Lihulinn	ladu garaaz- ladu rekonstr.	1 1	Lubame oma krundilt läbi sõita ? Ei tee takistus linna trasside rajamisel	33322 39700
18	-	Nurga 8	tootmismaa, 100m ²	Kuressaare Veevärk, Mait Päit	plan. ülepuumpanisjaam	1		
19	Kaare 27	Nurga 6	tootmismaa 2	Saarete Elektrivõrgud, Madis Kaik	plan. alajaam	1		?
20	Kaare 23	Nurga 10	äri-tootmismaa	as Mona Erna Nook	torumaterjali ladu, töökoda rekonstr.	1		
21	Kaare 25 Kaare	Nurga 12 Nurga 16	riigikaitsemaa, 1517m ²	PVA, Kaljo Lihulinn	garaaz väravahoone	1 2	Lubame varuväljasõidu üle oma krundi Nurga 10-le ja 14-le.	33322

21	Kaare 19	Nurga 14	äri-tootmismaa 2	?	autoremont ?	1	Ei tee takistusi linna trasside rajamisel. Vajalik varupääs üle Nurga 12 ja 16. Ühine tee Marientali 9, 11, 13 ja 13a-ga Ei tee takistusi linna trasside rajamisel.	?
23	Kaare 15	Nurga 18	tootmismaa, 800m ²	Guido Lindmäe	köögi viljahoidla	1	Ühine piire Nurga 20-ga	53470
24	Kaare 17	Nurga 20	sotsiaalmaa, 3200m ²	Turvakodu, Arli Mustkalev	turvakodu, rekonstr.	2	Ühine piire Nurga 18-ga	39449
25	Marientali 13	Nurga 22	äri-tootmismaa 2900	linn, Ruth Kalamees	? väiketoomine, planeeritud uusehitus	kuni 2	?	33672
26	Kaare 21	Marientali 9	äri-tootmismaa 2660m ²	Tõnis Valk	? rekonstr.	1	Vajalik hoone remondivõimalus Sirge 5 krundilt. Ühine tee Nurga 14-ga ning teeksus Marientali 9, 11 ja 13-ga	55721
27	Marientali 9	Marientali 11 Marientali 13	äri-tootmismaa 5680m ²	Tõnis Valk ? Tõnis Valk	autoremont, küttepaude ladu-müük ? katlamaja (puidul) Kõik rekonstr.	1 kelder 1	ühine tee Nurga 14. Teeksus Nurga 14 ning Marientali 9-ga. “ “	55721
28	tänavad	Marientali 13a	transpordimaa ?	Kuressaare linn, Arvo Ader	Kaare tänav Sirge tänav Nurga tänav jalgteed	4385m ² 4412m ² 2311m ² 1855m ²		54765
29	haljasala	?	üldmaa	Kuressaare linn, Arvo Ader	haljasala	1845m ²		54765
30	tee	-	teehistu	Marientali 9, Nurga 14, Marientali 11, 13 ja 13a	väljapääs Marientali teele		teeservituut	

SELETUSKIRI
Kuressaare linnas Pihlta tee endise sõjaväeosa
detailplaneerimisprojekti tehnovõrkude ja -rajatiste
planeerimise kohta.

PROJEKTEERIMISE ALUSED.

1. Projekteerimis-uurimistöö leping nr.5 Kuressaare Linnavalitsuse ja OÜ "Saare Ehitusprojekt" vahel 12. nov. 1997. a.
2. Pihlta tee endise sõjaväeosa detailplaneerimise projekt.

ÜLDOSA.

Käesoleva Pihlta tee endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekti planeerimine haarab järgmisi tehnovõrke ja -rajatisi:

1. Veevarustuse trasside planeerimine.
2. Reovee kanalisatsiooni planeerimine koos ülepumpamisega.
3. Sadevete kanalisatsiooni planeerimine.
4. Soojustrasside planeerimine.
5. Elektri madalpingekaabelliinide koos alajaamaga planeerimine.
6. Sidekaabelliinide planeerimine.

Tehnovõrkude planeerimise projekteerimisel on aluseks võetud Kuressaare Linnavalitsuse Planeerimis- ja Ehitusosakonna poolt koostatud detailplaneerimisprojekt (november 1997. a.), mida on OÜ "Saare Ehitusprojekt" poolt täiendatud "REI" 1993. a. uurimistöö nr. 6-2197 andmetega, samuti maa-aluste kommunikatsioonide teostusjoonistega.

Käesolevas projektis on arvestatud "Eesti linnatänavate projekteerimismid eelnõu " II osa soovitusetega, milles on sätestatud, et vee- ja kanalisatsioonitorustiku paralleelsel paigaldamisel peab olema torustike ja kaablite horisontaalne vahekaugus $0,6 \div 1,0$ m.

Paigaldamissügavuseks on arvestatud veetorude osas 0,2 m külmumispiirist allapoole.

1.1. Tehnovõrkude planeerimise tehnilised näitajad.

1. Veemagistraalitorustikud — 690 m.
2. Reovee kanalisatsiooni isevoolne torustik — 840 m.
3. Kanalisatsiooni survetorustik koos ülepumpamisjaamaga — 170 m.
4. Sadevee kanalisatsioonitrass — 650 m.
5. Soojustrassid — 230 m.
6. Elektri madalpinge kaabelliinid — 1200 m.
7. Sidekaabli kanalisatsioon — 400 m.
8. Rekonstrueeritav sidekaablite kanalisatsioon — 550 m.
9. Projekteerija — OÜ "Saare Ehitusprojekt", reg. nr. 10130175, litsents nr. EE4699
16.10.1996. a.

2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

2.1. Veevarustusvõrk.

Tehnovõrkude plaanil on näidatud veevarustusvõrgu torustikud koos lõigupikkustega ja planeeritud läbimõõtudega ning torustike sõlmpunktid koos kõrgusmärkidega (olemasolev maapind või kaevu kaan ja toru põhja kõrgusmärk). Tööjooniste staadiumis lahendatakse veevarustusvõrgu hargnemiskaevud koos nendesse paigaldatava armatuuriga, samuti tuletõrjehüdrantide asukohad ja nende konstruktsioon (kas kaevudesse paigaldatavad või maapealsed soojustusega). Reeglina peab kasutama "T - tüüpi hüdrante, mida toodab näiteks ettevõtte AS "Veeseadmed" Tallinnas.

Veevarustusvõrgu põhiskeemiks on: olemasoleva veetrassi (Pihtla tee elamurajoonist) ja varemprojekteeritud (AS Kuressaare Kommunaalprojekt töö nr. T-6-97) II keskkooli juurest algava veetrassi Ø160 mm ühendamine ringistamise eesmärgil. Ringistava põhimagistraalitorustiku läbimõõduks on valitud tulekustutusveega varustamise eesmärgil Ø160 mm, haruliinide planeeritud läbimõõtudeks on Ø110 mm, kuid mis võivad projekti tööjooniste staadiumi lahendamisel muutuda vastavalt vajadusele.

Veevarustusvõrgu torustike paigalduskohtadeks on valitud põhiliselt detailplaneerimisprojekti ettenähtud teed. Kus ei ole ette nähtud niioelda neutraalset tsooni (teed), tuleb torustike paigaldus ette näha servituudi alusel kinnistute piires, kusjuures kokkuleppe kinnistute omanikega peab saavutama detailplaneerimise peakorraldaja — Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond.

Torustike materjaliks soovitavalt PVC, PN 10.

2.2. Kanalisatsioonitorustik.

Kanalisatsioonitorustike tehnilise projekti staadiumi väljatöötamisel on võetud aluseks samad graafilised materjalid ja geodeetilised uurimistööd, mis veevarustusvõrgu projekteerimiselgi. Kuna Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonna poolt koostatud detailplaneerimisprojekti (november 1997. a.) lähteandmed on osaliselt puudustega (puuduvad veetarbimisvajadused hoonete viisi, hoonete otstarbe osaline puudulikkus, detailplaneerimise osaline pooliklikkus (näit. Sirge tn. 3 ja 5 ning Nurga tn. 2 ja 4 osas), ei ole kanalisatsioonitorustike ja ülepumpamisjaama dimensioneerimine lõplik. Nii isevoolsete kui ka survetorustiku läbimõõtude ja vajadusel kallete täpsustamine toimub tööjooniste staadiumi projekteerimisel. Joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustikud koos läbimõõdu, arvestuslõigu pikkuse ja planeeritud kaldega, samuti torustike sõlmpunktid koos kõrgusmärkidega (olemasolev maapind või kaevu kaan ja toru põhja kõrgusmärk). Kontrollkaevude asukohad koos kinnistute ühendustorudega määratakse edaspidi tööjooniste staadiumis. Kontrollkaevudeks tuleb kasutada reeglina teleskoopilisi plastkaevusid, mis tagavad hermeetilise pinnasevete sissetungi tõkestamiseks, hõlpsa paigaldamise ja luugikraede tõstmise teekatte tõstmise korral.

Torustikeks reeglina PVC plasttorud.

2.3. Ülepumpamisjaam.

Ülepumpamisjaama olemasolu on tingitud:

- isevoolse torustiku tsoonis on geoloogilisele uuringule tuginedes kõva lubjakivi kihid ligikaudu 1,5 m sügavusel;
- isevoolse kanalisatsioonitorustiku paigaldamise variandil kõva lubjakivi kihtidesse kaasnevad selle kaevamisega suured kulutused;

- isevoolse torustiku ehitamisel kuni Marientali mnt. äärsse kollektorini oleks torustiku paigaldussügavuseks kuni 3m.

Ülepumpamisjaam on dimensioneeritud puuduste tõttu hoonestuse detailplaneerimisprojekti ligikaudsete näitajate alusel (vt. eelmist peatükki: kanalisatsioonitorustik). Näitajad kuuluvad edaspidi täpsustamisele tööjooniste staadiumi projekteerimisel:

Tehnilised näitajad on:

pumba tootlikkus: 14 l/sek (50 m³/h);

tõstekõrgus: H=15 mVS;

mootori andmed: N=7,0 kW; h= 1450 p/min.

Ülepumpamisjaama tuleb paigaldada 2 pumba, nendest üks rakendub tööle automaatjuhtimissüsteemi kaudu heitvete koguse suurenemisel. Pumbajaamaks nähakse ette reeglina komplektne, plastikkorpusega Ø1500 (1200) mm ja kahe tõstetava pumbaga kompleks, millele paigaldatakse vahetult elektri- ja automaatikakilp, mis tarnitakse koos pumbajaamaga.

Survetorustik ülepumpamisjaamast kuni olemasoleva kanalisatsioonikollektorini Marientali mnt. ääres tuleb paigaldada polüetüleensurvetorust PN-6, mille täpne läbimõõt määratakse tööjooniste staadiumis.

Survetorustik lõpeb voolurahustikaevus.

2.4. Sadeveevõrk.

Käesoleva tehnilise projekti väljatöötamisel on aluseks võetud samad seletuskirja üldosas loetletud lähtematerjalid.

Planeeritav Pihtla tee kvartal asub praktiliselt horisontaalsel maa-alal. Seetõttu on vihmavee nõuetekohaseks ärajuhtimiseks tänavatelt-platsidelt vaja üsna tihe restkaevude paigutus (50-60 m vahedega). Käesolevaga on projekteeritud sadevee kogumistorud (magistraaltorud). Restkaevude paigutus ja vajalikud kontrollkaevud määratakse tööjooniste käigus sõltuvalt iga kinnistu lõplikust vertikaalplaneeringust ja pinnakatte liigist.

Marientali teega paralleelsele sadeveetorustikule on ette nähtud bensiini-settepuudja juhuks, kui rekonstrueeritavate tööstushoonete-garaažide tulevase kasutamise iseloom seda nõuab. Sadeveed juhitakse olemasolevasse sadeveekollektorisse. Kaare tn. ja Nurga tn. sadeveetorud paigaldatakse ühisesse kaevikusse vee- ja kanalisatsioonitorudega, liivapadja sisse (vt. ka üldosa seletuskirja). Marientali teega paralleelne torustik paigaldatakse servituudi alusel kinnistute piires.

Sadevee torustikuks sobib kasutada PEH plasttorusid (Aumek Plast või Uporen Plus), kaevudeks teleskoopseid plastkaevusid Uponal PEH.

2.5. Soojustrass.

Käesolevaga on planeeritud kvartalisised harutrassid arvestusega, et igal kinnistul oleks võimalus soovi korral ühineda linna soojusvõrguga. Harutrassid on projekteeritud olemasoleva uue kvartalit läbiva soojatrassi baasil, vt. lähtematerjalid seletuskirja üldosas. Soojustrass on planeeritud eelisoleeritud torudest (näit. "Wehotherm Standard", "Løgstør Rør" või ABB), paigaldatakse liivapadja sisse.

Tarbijate ühenduskohad määratakse ja torude läbimõõdud täpsustatakse tööjooniste staadiumis.

Nurga tänaval võib soojustrassi paigaldada ka teiste tehnovõrkudega ühisesse kanalisisse, Marientali tee poolne haru paigaldatakse servituudi alusel kinnistute piires.

3. ELEKTRIVÕRGUD.

3.1. Alajaamad.

Planeerimisprojektiga on määratud endise sõjaväeosa territooriumile ühe uue alajaama paigaldamine, olemasoleva s/o alajaama asendamine ja Kopteri alajaama säilitamine.

Uued alajaamad paigaldatakse Rootsisis valmistatud komplektalajaamad.

Alajaamade trafode võimsused valitakse tööprojekti koostamisel.

Uus alajaam ühendatakse olemasoleva kõrgepinge kaabelliiniga läbijooksvana.

Olemasoleva s/o kioskalajaam likvideeritakse (selle asukohta rajatakse planeerimisprojekti järgi ülepumpamisjaam).

10 kW kaabelliinid.

Planeerimisprojektiga ei ole ette nähtud uute kõrgepinge kaabelliinide paigaldamist. Olemasolevalt kaabelliinilt viiakse sisseviigud uude ja asendatavasse alajaama.

0,4 kW kaabelliinid.

Kopteri alajaama piirkonnas on viimastel aastatel ehitatud uued kaabelliinid elamute ja arhiivihoonete toiteks. Kaabelliinide trassid on kantud joonisele teostusjooniste alusel. Planeerimisprojektiga on näidatud uute kaablite paigaldamine sellest alajaamast ühele 12-krt. elamule ja garaažidele. Arhiivihoonete juurdeehitamisel on tõenäoliselt vajadus ka sellele teise toitekaabli paigaldamiseks.

Planeeritud uusehitustele allajäävad kaabelliinid paigaldatakse torudesse või viiakse uuele trassile (täpsustatakse konkreetse ehituse projektis).

Perspektiivis paigaldada kõigile hoonetele sisestus-arvestikilbid välja (v.a. arhiivihoonete).

Uue ja asendatava s/o alajaama kõigile tarbijatele paigaldada uued madalpinge kaabelliinid planeeritud trassidel. Projektiga on arvestatud igale kinnistule omaette toitekaabel (kaablid) sisestus-arvestikilpide paigaldamisega välja. Kaablid on soovitatav tööprojektides valida AXMK ja kilbid ABB.

Tõenäoliselt ehitatakse uued alajaamad ja kaabelliinid Saarte Elektrivõrkude poolt tarbijatega sõlmitavate liitumislepingutega (lisaks hinna osalus).

Planeerimisprojektis antud tarbijate arvestuslikud koormused täpsustatakse tööprojektide koostamisel.

Kaabelliinid paigaldada 0,7 m sügavusele liivapatja. Teedega ristumisel peab paigaldussügavus olema 1 m.

Ristumisel teiste maa-aluste trassidega ja teede all paigaldada kaablid PVC torudes. Soovitatav on paigaldada kaablid maksimaalselt PVC torudes.

3.2. Side välisvõrgud.

Planeeringuprojekt arvestab maksimaalselt olemasoleva sidekaablite kanalisatsioonivõrgu kasutamist. Viimastel aastatel ehitatud sidekaabelliinid (elamuteni) on kantud joonisele teostusjooniste alusel.

Uus sidekaablite kanalisatsioon on planeeritud linnaosa keskel asuvate kinnistuteni.

OÜ "Saare Ehitusprojekt" esimees:

Koostasid:

E. Kuusik

V. Laanet

M. Pärt

M. Vatsfeld

R. Aru