

TELLIJA: JANNE METS

VARJU TN.3  
**DETAILPLANEERING**

Projekteerija: K:Keel

*Keel*

KURESSAARE  
2000

# **SELETUSKIRI.**

## **1. ÜLDOSA.**

### **1.1. PLANEERITAV ALA.**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva maaüksuse aadressiga: Kuressaare linn, Varju tn.3.

### **1.2. ALGATAJA.**

Planeeringu algatas Janne Mets taotlusega 09.10.2000.a.

### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.712, 24.oktoober 2000.a. detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lähteülesanne Varju tn.3 detailplaneeringule koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan Geodeesiabüroo töö nr.G-236-00.

### **1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas, Tuule tänava elamu kvartalis, aadressil Varju tn.3, piirnedes loodest Varju tn.4 krundiga, kirdest Varju tn1 krundiga ja idast Valguse tn.2 krundiga. Kõik nimetatud krundid on planeeringu tegemise käigus riigi omandis. Olemasolevalt on krunt hoonestamata.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on krundile ühepereelamu planeerimine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal kruntideks jaotust ei toimu, planeeritav krunt on suurusega 1156m<sup>2</sup>.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
1971	Varju tn.3	Väikeelamumaa-0010-EE	1156	Varju tn.3

#### KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
1971	Varju tn.3	1156	289	25	1,5	2	Väikeelamumaa-0010-EE	100%

### 2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS.

Krundile planeeritakse 1,5 korruseline elumaja koos abihoonega, lubatud ehitusaluse pinnaga 289m<sup>2</sup>, seega on lubatud ehitiste arvuks 2. Krundile on lubatud rajada segakatusega hoone, mis peab arhitektuurselt sobima antud keskkonda ja kooskõlastatakse projekteerimise käigus. Planeeringus on määratud lubatud ehitusjooned. Hoonete tulepüsivusklass on TP-2, mille tuletõrjekuja naaberhoonest on 10m.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundile on planeeritud oma prügi konteiner, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas. Krundi kirde nurgas on olemasolevalt kaunis kadastik, mida võimaluste piires säilitada. Krundi võib ümbritseda aiaga või loodusliku piirdega (näit.hekk).

## 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Krundile pääseb Varju tänavalt. Viimane on tupiktänav ja krundi ees on planeeritud ümberpööramisplats. Parkimine on lahendatud krundil, vt. hoonestuse skeemi joonis DP-3.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kommunikatsioonid. Antu maa-alale on projekteeritud AS "Kuressaare Kommunaalprojekti" poolt 1993.aastal Tuule tänava kvartali välisvõrkude tööprojekt (T-26-92). Selle alusel tuleb välja ehitada vee- ja kanalisatsiooni trassid. Kuressaare linna arengukavas ei ole antud maa-alale vee- ja kanalisatsiooni-trasside rajamist ettenähtud. Kui krundi valdaja soovib ehitisi ekspluatatsiooni võtta enne aastat 2010, on ta kohustatud trassid välja ehitama.

Sadevete ärajooks toimub looduslikult, vastavalt vertikaalplaneerimisprojektile (töö nr.93-556, 1993.a. kooperatiiv "Saare Projekt"). Vt. ka joonist DP-5.

Elektri kaablid tuuakse krundi piirini koos mõõtekabiga Eesti Energia poolt vastavalt liitumislepingule.

Sidekaablid tuuakse krundi piirini AS Eesti Telefoni Televõrkude poolt. Kinnistu omanikul on kohustus tuua sideliinikaabli tarvis toru ø50 krundi piirini.

Antud maa-alal puudub ühendus AS "Kuressaare Soojuse" trassidega. Krundi küte lahendatakse lokaalselt.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Krundile on planeeritud oma prügi konteiner, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse nõuetele ja kokkulepetele.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus arvestada Eesti projekteerimismõõdega EPN 10.1 "Ehitise tuleohutuse" punkt 6. "Planeeringuga", kus on ära toodud ehitiste tulepüsivusklassile vastavad tuleohutuskujad. Hoonete tulepüsivusklass on TP-2, mille tuletõrjekuja naaberhoonest on 10m. *Kuus vabariik*

Hetkel paikneb lähim tuletõrjehüdrant Nooruse tänaval.

## ANDMED KRUNDI KOHTA

**VARJU TN.3**                      **krunt nr.1971**  
**Maa omanik:**                      **Janne Mets**  
**Krundi pindala:**                      **1156m<sup>2</sup>**

### Kinnistu ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve                      Väikeelamumaa 0010 EE-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil                      2
- Krundi lubatud täisehituse protsent                      kuni 25%
- Ehitiste lubatud kõrgus                      1,5 korrust

### Krundi kirjeldus:

Olemasolev krunt paikneb Varju tänava lõpus, piirnedes loodest Varju tn.4 krundiga, kirdest Varju tn1 krundiga ja idast Valguse tn.2 krundiga. Krundil paikneb looduslik kadastik. Krundi edaspidise ehitus-tegevuse käigus võib olemasolevat madalat täita, vastavalt kooperatiiv "Saare Projekt" 1993. a. töö nr.93-556 esitatud vertikaalplaneerimisprojektile.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krunt on olemasolevalt hoonestamata.

- Ehitiste lubatud kõrgus                      kuni 1,5 maapealset korrust
- Katuse kalle                      vaba, vastavalt projektile
- Harjajoon                      vaba, vastavalt projektile
- Tulepüsisusklass                      TP-2

### Liikluskorraldus ja teed:

Kinnistule pääseb Varju tänavalt. Krundi ette on Jõe tänavale planeeritud (tegemist on tupiktänavaga) autode ümberpööramise koht. Krundile on rajatud oma sõidutee autodele, koos parkimisvõimalusega.

### Tehnovõrgud

Krundil on Eesti Telefoni sidekaabel, kaitsevööndiga 2m kaabli teljest (Telekommunikatsiooni seadus, 9.veebruar 2000.a., §93- Liinirajatise kaitsevöönd) ja Eesti Energiale kuuluv elektri kaabel, 1m kaitsevööndiga (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.22, 20.jaanuar 1999.a.) koos el.väliskilbiga. Puuduvad ühendusvõimalused Kuressaare linna ühtsesse vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krundil on oma veekaev ja reovee kogumiskaev.

### ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

#### **1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158**

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

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõõndite ulatus." -piki maakaabelliine-mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

**2. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**7. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

**8. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.