

# **KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



**Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460**

**Registreerimistõend nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: KLAFIRA AAVIK

T – 01-02

A – 21068

KURESSAARE LINN, MERE TN.4

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2002**

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Joonised

2.1.	Asendiplaan.	GP-1
2.2.	Väljavõte põhiplaanist.	AE-1
2.3.	Vaade.	AE-2
2.4.	Lõige sissepääsust.	AE-3
2.5.	Metalltrepp koos pandusega.	AE-4

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PLANEERITAV ALA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. ALGATAJA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. LÄHTEMATERJALID.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. EESMÄRGID.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>6</b>
<b>2.5. TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>6</b>
<b>2.6. KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>6</b>
<b>2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>2.8. MUINSUSKAITSE.....</b>	<b>7</b>
<b>MERE TN.4, KRUNT NR.3169.....</b>	<b>8</b>
<b>MERE TN.4A, KRUNT NR.3170.....</b>	<b>10</b>

# **SELETUSKIRI.**

## **1. ÜLDOSA.**

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

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, haarates enda alla Mere tn.4 kinnistu.

### **1.2. ALGATAJA.**

Planeeringu algataja Klafira Allik, avaldus Kuressaare Linnavalitsusele 09.jaanuar 20001.a.

### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.30, 16.jaanuar 2001.a. Mere tn.4 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: GEODEESIABÜROO OÜ, töö nr.G-290-01.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linna lääne osas (perspektiivne muinsuskaitsevöönd), Põduste jõe läheduses, piirnedes põhjast Aia tn.12 katastriüksusega, läänest Mere tn.6 kinnistuga, idast Mere tn.2a ja Mere tn.4 kinnistute vahel kulgeva juurdepääsuteega Aia tn.12 krundile ning lõunast Mere tänavaga. Olemasolevalt paikneb kinnistul puidust elamu ja kivist abihoone. Krunt on haljastatud ja piiratud aiaga.

### **1.5. EESMÄRGID.**

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks.

## **2. PLANEERIMISLAHENDUS.**

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

Antud planeeringu käigus moodustatakse 2 krunti aadressidega: Mere tn.4, krundi nr.3169, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%, pindalaga 507m<sup>2</sup>; Mere tn.4a, krundi nr.3170, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%, pindalaga 570m<sup>2</sup>.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Address	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
3169	Mere tn4	Väikeelamumaa-EE-0010	509	Mere tn.4 kinnistu
3170	Mere tn4a	Väikeelamumaa-EE-0010	558	Mere tn.4 kinnistu

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi address	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
3169	Mere tn4	509	152	30	1- ja 1,5-kordsed	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
3170	Mere tn4a	558	171	30	1- ja 1,5-kordsed	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Mere tn.4-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev puitelamu. Planeeringuga on uue ehitusõigusena lubatud rajada majandushoone, tulepüsivusklassiga TP-2. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-3. Elamu rekonstrueerimisel tuleb säilitada olemasolev maht ja ehitusviis: ühekorruline katusekorrusega puitelamu. Katusekatteks plekk või kivi. Krundi täisehitusprotsendiks on 30%.

- Mere tn.4a-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolevalt arhitektuurselt ebasobiv kivist abihoone koos garaažiga. Abihoone kohaldatakse planeeringu järgselt elamuks. Olemasolev hoone on tulepüsivusklassiga TP-2. Hoone ümber ehitamisel tuleb koostada arhitektuur-ehituslik projekt. Uue ehitusõiguse tulepüsivusklass on TP-1 või TP-2, vastavalt projekteeritavast kaugusest, kas 8m või 10m, Aia tn.12 paiknevast hoonest. Täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Krundi täisehitusprotsent on 30%.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele maksimaalselt säilitada. Krundid on piiratud aedadega.

Igale krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

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

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgnevate kruntide piiridega.

Planeeringuga on kõikidele kruntidele ette nähtud oma juurdepääs Mere tänavalt. Mere tn.4 krundile rajatakse juurdepääs Mere tn.6 kinnistu poolsesse külge, Mere tn.4a jääb olemasolev juurdepääs. Autode parkimine on lahendatud siseõuedes.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga õhuliinide kaudu. Kuna planeeringu järgselt tekib ühe kinnistu asemel kaks uut krundi, tuleb neil vastavalt Eesti Energia poolt esitatud tehnilistele tingimustele sõlmida uued liitumislepingud, vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuga on ära näidatud võimalikud elektrimõõtekappide asukohad Mere tänava ääres (vt. joonised DP-3 ja DP-4).

Eesti Telefoni Televõrkudel on ühendus sideõhuliiniga olemasoleva Mere tn.4 puitelamuga. Mere tn.4a valdajal on soovi korral võimalus liituda sideliiniga vastavalt trassi valdaja poolt esitatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeritava maa-ala hoonestus on ahiküttel, perspektiivselt on võimalik seda asendada, kas lokaalse õli-, gaasi- või elektriküttega.

Mere tänaval on olemasolevalt Kuressaare Veevärgi veetrass, viimasega on olemasolev ühendus planeeritud krundil Mere tn.4 ja võimalus liituda trassiga on krundil Mere tn.4a. Vastavalt Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu laienduse projektile, töö nr.00VK79 (Mere tn.4 krundi ees on projekti järgselt üks kanalisatsioonikaev, suunaga puitelamule. Kanalisatsiooni trassi väljaehitamise käigus tuleb Mere tn.4a Krundi valdajatel leida lahendus oma kanalisatsiooni viimiseks samasse kaevu), ehitatakse Mere tänava kanalisatsioon välja käesoleva 2002.a. jooksul. Seni kasutatakse kogumiskaevu, mida tuleb tühjendada vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale. (perspektiivsed krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Maa-alal puudub sadevete kanalisatsioon. Lähim tuletõrjehüdrant asub Mere tänaval.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse nõuetele ja kokkulepetele. Kruntide prügikastid on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistetest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektide käigus.

Uute ehitusvõimaluste ehitusprojektid kooskõlastada Saaremaa Päästeteenistusega.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Mere tänaval.

## 2.8. MUINSUSKAITSE.

Planeeritav ala asub perspektiivsel Kuressaare linna muinsuskaitsevööndis. Planeeringu alale jäävatele uutele ehitusvõimalustele teostatavad ehitusprojektid ja krundipiirded tuleb kõik kooskõlastada kohaliku muinsuskaitse ametiga.

## MERE TN.4, krunt nr.3169

**Krundi valdaja:** Klafira Allik

**Krundi pindala:** 509m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve     | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil        | 2                          |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30%                        |
| • Ehitiste lubatud kõrgus             | 1 ja 1,5 korrust           |

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna lääne osas, Põduste jõe läheduses. Piirnedes põhjast Aia tn.12 krundiga, läänest Mere tn.6 kinnistuga, idast uue moodustuva krundiga Mer tn.4a ja lõunast Mere tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev puitelamu. Planeeringuga on krundi täisehitusprotsendiks 30%, võimalik abihoone projekteerida elamu taga olevale õuemaale. Elamu renoveerimisel tuleb säilitada olemasoleva elamu maht ja kõrgus.

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | elamu: olemasolev ühekordne katusekorrusega<br>uus ehitusvõimalus: ühekordne |
| • Katuse kalle            | elamu: olemasolev<br>uus ehitusvõimalus: kahepoolse kaldega                  |
| • Harjajoon               | uuel ehitusvõimalusel vastavalt ehitusprojektile                             |
| • Tulepüsivusklass        | TP-1 uus ehitusvõimalus ja TP-2 olemasolev elamu                             |

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada. Piirded projekteerida antud keskkonda sobilikena, koos ehitusprojektiga. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Mere tänavalt. Kuna enne krundi jagamist oli juurdepääs autoga planeeringu järgselt moodustunud Mere tn.4a krundilt, siis tuleb autoga juurdepääs välja ehitada krundi Mere tn.6 poolsesse külge, vt. joonist DP-3 ja DP-4. Parkimine on lahendatud krundil.

### Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi õhuliiniga. Krundi jagamise järgselt tekib kaks eraldi tarbijat, vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele sõlmitakse uued liitumised. Planeeringuga on ära näidatud võimalikud elektrimõõtekappide asukohad tänava ääres. Elamu on ühendatud Mere tänaval paikneva Kuressaare Veevärgile kuuluva veetrassiga. Olemasolevalt kanalisatsioonitrassi Mere tänaval pole. Vastavalt Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu laienduse projektile, töö nr.00VK79, ehitatakse Mere tänava kanalisatsioon välja käesoleva 2002.a. jooksul. Seni kasutatakse kogumiskaevu, mida tuleb tühjendada vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale. Elamu on ahiküttega. Krundil on ühendus Eesti Telefoni sideõhuliiniga. Lähim tuletõrjehüdrant asub Mere tänaval.



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

### **1. 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.

### **2. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavoid projekteerimistingimusi.

### **3. "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.

## MERE TN.4a, krunt nr.3170

**Maa valdaja:** Klafira Allik

**Krundi pindala:** 558m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Väikeelamumaa-EE-0010-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 2
- Krundi lubatud täisehituse protsent 30%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1 ja 1,5-korrust

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna lääne osas, Põduste jõe läheduses. Piirnedes põhjast Aia tn.12 krundiga, läänest uue Mere tn.4 krundiga, idast Mere tn.4a ja Mere tn.2a vahel paikneva Aia tn.12 krundi juurdepääsuga ja lõunast Mere tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt arhitektuurselt ebasobiv kivist abihoone, tulepüsivusklassiga TP-2. Hoone ümberehitamisel koostada arhitektuur-ehituslik projekt. Krundile on planeeritud uus ehitusõigus abihoone rajamiseks, tulepüsivusklassiga TP-1 või TP-2, vastavalt ehitusprojekteerimise käigus. Krundi täisehitusprotsent on 30%.

- Ehitiste lubatud kõrgus 1,5 korrust, mitte üle olemasoleva kõrguse
- Katuse kalle kahepoolse kaldega
- Harjajoon vastavalt projektile
- Tulepüsivusklass TP-2-ol.olev hoone TP-1 või TP-2, vastavalt uue ehitusõiguse ehitusprojektile

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krunt on piiratud aiaga. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Mere tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil (vt. joonist DP-3).

### Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi õhuliiniga. Krundi jagamise järgselt tekib kaks eraldi tarbijat, vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele sõlmitakse uued liitumised. Planeeringuga on ära näidatud võimalikud elektrimõõtekappide asukohad tänava ääres. Hoone saab ühendada Mere tänaval paikneva Kuressaare Veevärgile kuuluva veetrassiga. Olemasolevalt kanalisatsioonitrassi Mere tänaval pole. Vastavalt Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu laienduse projektile, töö nr.00VK79, ehitatakse Mere tänava kanalisatsioon välja käesoleva 2002.a. jooksul. Seni kasutatakse Mere tn.4 paiknevat kogumiskaevu, mida tuleb tühjendada vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale. Hoone on ahiküttega. Krundil puudub ühendus Eesti Telefoni sideõhuliiniga, millega on võimalik ühineda vastavalt võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Lähim tuletõrjehüdrant asub Mere tänaval.

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

**1. 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.

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

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

**3. "Jätmete 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.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimis- ja ehitusseadusele” ( RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt “Asjaõigusseadusele” ( RT I 1999, 44, 509), “Muinsuskaitseadus.”09.märts 1994.a., Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, vastavalt kehtivatele Eesti Projekterimisnormidele ( EPN 10.1), vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p.3 lg.2-le ja vastavalt Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel