

Ösel Plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.25162088, fax 33884
Litsents EE-8170/2498

Tellija: Margus. Männik

Töö nr.20-01

ROO TN.1, 3, 5, 7 JA 9 KURESSAARE LINN
DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

Oktoober 2001.a.

KURESSAARE LINN, ROO TN.1, 3, 5, 7, 9

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaares, Roo tn.1, 3, 5, 7, ja 9

1.2 Detailplaneeringu algataja on Margus Männik.

1.3 Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne väljastatud 24.04.2001.a. Kuressaare Linnavalitsuse korralduse nr.262 alusel.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest maamöödübüroo töö nr.To-25).
- AS Kuressaare Veevärgi poolt 19.10.2001 a. väljastatud projekteerimistingimused nr.462 .
- AS Eesti Telefon poolt 24.10.2001 a.väljastatud projekteerimistingimused.
- Keskkonnaministeeriumi Saaremaa keskkonnateenistuse poolt 08.02.2002 väljastatud kooskõlastus.
- Keskkonnamemorandum.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Kruntide maakasutus-ja hoonestustingimuste määramine.

Planeeritavad krundid asuvad Kuressaare linn Roo tn. 1, 3, 5, 7, ja 9. Kruntide suuruste aluseks on eelnev detailplaneering, mis on kehtestatud LV korraldusega nr.236 p.2 31.03.1997a. Piirkond on planeeritud varasema planeeringu alusel.

Planeeritud ala vertikaalplaneeringu lahendavad krundi omanikud pärast kruntide kinnistamist ühise vert.planeeringu alusel ja enne ehitusloa väljastamist.

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse krundist
2367	Roo tn.1	Väikeelamumaa EE 0010	ca1772	Riigimaa
2368	Roo tn.3	Väikeelamumaa EE 0010	ca1577	Riigimaa
2369	Roo tn.5	Väikeelamumaa EE 0010	ca 1774	Riigimaa
2370	Roo tn.7	Väikeelamumaa EE 0010	ca 2002	Riigimaa
2371	Roo tn.9	Väikeelamumaa EE 0010	ca 2251	Riigimaa
3180	Roo tänav	Üldmaa/Transpordimaa ÜM 0051/ L 007	ca 12000	Riigimaa

2.2 Hoonestus

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud ühepereelamute rajamine. Käesoleva planeeringuga on määratud võimaik ehitusalune maa-ala ja ehituskitsendusega maa-ala krundi piirist vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale. Määratud ehituskitsenduse ala on võimalik reguleerida vastavalt ehitiste tuleohutuse normide sätetele ja naabrite kokkuleppel.

2.3 Liikluskorraldus

Planeeritud Roo tänav on kavandatud tupik tänavana, algusega Heina tänavalt. Kruntidele on planeeritud juurdepääs Roo tänavalt autodele ja jalakäiatele. Vastavalt lepingule Kuressaare Linnavalitsusega ehitavad teed välja krundi omanikud.

2.4 Heakord ja haljastus.

Planeeritaval alal puudub haljastus. Kruntide haljastus rajatakse vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Planeerida hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitav on piirete asemel kasutada hekki. Roo tänava kõnniteed katta betoonist tänavakiviga, sõidutee ja jalgrattatee osa kõvakattega.

2.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval ala puuduvad kommunikatsioonid. Planeeritavate hoonete veevarustus ja side lahendatakse Heina tänaval olevate linna trasside baasil ning elektrivarustus Luha tänaval oleva alajaama baasil vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele nõuetele. Hoonete kanaliseerimiseks on planeeritud igale krundile oma krundisisene vaatluskaev. Edasi juhitakse reovesi isevool-sesse kanalisatsiooni Roo tänaval, mis ühendatakse Heina tänavale planeeritava kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu linna kanalisatsioonivõrku. Vastavalt lepingule Kuressaare Linnavalitsusega ehitavad tehnovõrgud välja krundi omanikud.

2.6 Keskonnakaitse.

Jäätmekäitlus: Igale krundile paigaldada suletud prügikonteiner. Roo tänava lõppu on kavandatud ühine jäätmekäitluse plats, kuhu paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.km) kogumiseks. Prügi äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Põduste jõe kaitsetsoon: Vastavalt ranna ja kalda kaitse seadusele (RT I 1995, 31,382) §10 ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud. Seoses sellega on määratud ka kruntide kohustuslik ehitusjoon.

Maa omanik:	Eesti Vabariik
Krundi pindala:	ca 1772m²
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa (EE) 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	2
Krundi täisehituse protsent:	25%
Ehitiste lubatud kõrgus	2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb individuaalelamu kinnistutega Luha 6, 4, Heina 11, 13, 15 ja krundiga Roo 3. Krunt on hoonestamata ja haljastuseta. Reljeef on tasane.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Krundile pääs toimub Roo tänavalt.

Osale krundist kehtib ehituskeeluala, mis tuleneb Põduste jõe ehituskeeluvööndist (50m vee piirist). Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel tehtavatele töödele: kallaste kindlustamine ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks.

Ehitiste korruselisus:	2
Ehitise katusekalle:	kuni 35°
Ehituse katusekate:	plekk või kivi
Ehitise välisviimistlus:	kivi ja puit, krohv
Harjajoon:	paralleelselt või risti Roo tänavaga
Ehitusjoon:	paraleelselt tänavajoonega (vt. joon. DP-2).
Tulepüsivusklass:	soovitav TP2, minimaalselt TP3 (ehituskit-senduseala võib muuta tulenevalt tulepüsivusastmest).

Liikluskorraldus ja teed

Krundile pääs toimub sõidukitele ja jalakäiatele Roo tänavalt (vt. joon. DP-2). Sõiduteed katta asfaltkattega. Parkimine toimub omal krundil. Parkimisplats ja käigurajad on soovitatav katta tänavakatte kividega.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil puudub haljastus. Haljastus rajatakse krundile vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Projekterida krundile hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitav on piirete asemel kasutada hekki.

Igale krundile paigaldada suletud konteinerid jäätmetekogumiseks. Roo tänava lõppu on kavandatud ühine jäätmekäitluse koht, kuhu paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks. Prügi äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Vee tarbimiseks hoone ühendatakse Heina tänaval olemasolevasse linna trassi vastavalt trassi valdaja poolt väljatatud tehnilistele nõuetele. Hoonete kanaliseerimiseks on planeeritud igale krundile oma krundisisene vaatluskaev. Edasi juhatakse reovesi isevoolsesse kanalisatsiooni Roo tänaval, mis ühendatakse Heina tänavale planeeritava kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu linna kanalisatsioonivõrku.

Sidega varustamine on planeeritud Luha ja Heina tänavate ristil paiknevast sidejaotuskapist. Sidekaablid on planeeritud mööda Heina tänava sidekanalisatsiooni kuni Roo tänavani ja edasi mööda Roo tänavat krundi piirini.

Elektrivarustusega liitumine Luha tänaval olemasolevasse alajaama vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Jäätmeseadus .

“Jäätmete kogumine” - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2. Asjaõigusseadus §158 “Tehnovõrgud ja rajatised”

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

5. Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa 1 üldeeskiri 6 ja 7.

“Planeering”, “Tulekustutus ja päästetööde tagamine”

6. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382). §10 “ Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”

Ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud (Põduste jõgi 50 m veepiirist). Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringu alusel toimuvatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

Krundi pindala:	ca 1577m²
Krundi ehitusõigus	
Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa (EE) 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	2
Krundi täisehituse protsent:	25%
Ehitiste lubatud kõrgus	2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb individuaalelamu kinnistutega Luha 8, 6 ja kruntidega Roo 5 ja 1. Krunt on hoonestamata ja haljastuseta. Reljeef on tasane.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Krundile pääs toimub Roo tänavalt.

Osale krundist kehtib ehituskeeluala, mis tuleneb Põduste jõe ehituskeeluvööndist (50m vee piirist). Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel tehtavatele töödele: kallaste kindlustamine ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks.

Ehitiste korruselisus:	2
Ehitise katusekalle:	kuni 35°
Ehituse katusekate:	plekk või kivi
Ehitise välisviimistlus:	kivi ja puit, krohv
Harjajoon:	paralleelselt või risti Roo tänavaga
Ehitusjoon:	paraleelselt tänavajoonega (vt. joon. DP-2).
Tulepüsivusklass:	soovitav TP2, minimaalselt TP3 (ehituskitsenduseala võib muuta tulenevalt tulepüsivusastmest).

Liikluskorraldus ja teed

Krundile pääs toimub sõidukitele ja jalakäiatele Roo tänavalt (vt. joon. DP-2). Sõiduteed katta asfaltkattega. Parkimine toimub omal krundil. Parkimisplats ja käigurajad on soovitatav katta tänavakatte kividega.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil puudub haljastus. Haljastus rajatakse krundile vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Projekteerida krundile hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitav on piirete asemel kasutada hekki.

Igale krundile paigaldada suletud konteiner jäätmetekogumiseks. Roo tänava lõppu on kavandatud ühine jäätmekäitluse koht, kuhu paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete(klaas, metall j.m.) kogumiseks. Prügi äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Vee tarbimiseks hoone ühendatakse Heina tänaval olemasolevasse linna trassi vastavalt trassi valdaja poolt väljatatud tehnilistele nõuetele. Hoonete kanaliseerimiseks on planeeritud igale krundile oma krundisisene vaatluskaev. Edasi juhitakse reovesi isevoolsesse kanalisatsiooni Roo tänaval, mis ühendatakse Heina tänavale planeeritava kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu linna kanalisatsioonivõrku.

Sidega varustamine on planeeritud Luha ja Heina tänavate ristil paiknevast sidejaotuskapist. Sidekaablid planeeritud mööda Heina tänava sidekanalisatsiooni kuni Roo tänavani ja edasi mööda Roo tänavat krundi piirini.

Elektrivarustusega liitumine Luha tänaval olemasolevasse alajaama vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Jäätmeseadus.

“Jätmete kogumine”-Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohusta-tud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2. Asjaõigusseadus §158. “Tehnovõrgud ja rajatised”.

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

5. ” Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa 1 üldeeskiri 6 ja 7 “Planeering”, “Tulekustutus ja päästetööde tagamine

6. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382). §10 “ Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”

Ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud (Põduste jõgi 50 m veepiirist). Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringu alusel toimuvatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

Servituut

Luha tänavalt rajatavale madalpingekaabelliinile.

Roo tn. 5
Maa omanik:
Krundi pindala:

krunt nr.2369
Eesti Vabariik
ca 1774m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa (EE) 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	2
Krundi täisehituse protsent:	25%
Ehitiste lubatud kõrgus	2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb individuaalelamu kinnistutega Luha 12, 10, 8 ja kruntidega Roo 7 ja 3. Krunt on hoonestamata ja haljastuseta. Reljeef on tasane.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Krundile pääs toimub Roo tänavalt.

Osale krundist kehtib ehituskeeluala, mis tuleneb Põduste jõe ehituskeeluvööndist (50m vee piirist). Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel tehtavatele töödele: kallaste kindlustamine ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks.

Ehitiste korruselisus:	2
Ehitise katusekalle:	kuni 35°
Ehituse katusekate:	plekk või kivi
Ehitise välisviimistlus:	kivi ja puit, krohv
Harjajoon:	paralleelselt või risti Roo tänavaga
Ehitusjoon:	paraleelselt tänavajoonega (vt. joon. DP-2).
Tulepüsisivusklass:	soovitav TP3, minimaalselt (ehituskit-senduseala võib muuta tulenevalt tulepüsisivusastmest).

Liikluskorraldus ja teed

Krundile pääs toimub sõidukitele ja jalakäiatele Roo tänavalt (vt. joon. DP-2).

Parkimine toimub omal krundil. Parkimisplats ja käigurajad on soovitatav katta tänavakatte kividega.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil puudub haljastus. Haljastus rajatakse krundile vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Projekteerida krundile hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitav on piirete asemel kasutada hekki.

Igale krundile paigaldada suletud konteiner jäätmete kogumiseks. Roo tänava lõppu on kavandatud ühine jäätmekäitluse koht, kuhu paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks. Prügi äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Vee tarbimiseks hoone ühendatakse Heina tänaval olemasolevasse linna trassi vastavalt trassi valdaja poolt väljatatud tehnilistele nõuetele. Hoonete kanaliseerimiseks on planeeritud igale krundile oma krundisisene vaatluskaev. Edasi juhitakse reovesi isevoolsesse kanalisatsiooni Roo tänaval, mis ühendatakse Heina tänavale planeeritava kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu linna kanalisatsioonivõrku.

Sidega varustamine on planeeritud Luha ja Heina tänavate ristil paiknevast sidejaotuskapist. Sidekaablid planeeritud mööda Heina tänava sidekanalisatsiooni kuni Roo tänavani ja edasi mööda Roo tänavat krundi piirini.

Elektrivarustusega liitumine Luha tänaval olemasolevasse alajaama vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Jäätmeseadus.

“Jäätmete kogumine” - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2. Asjaõigusseadus §158. “Tehnovõrgud ja rajatised”.

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

5. Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa 1 üldeeskiri 6 ja 7.

“Planeering”, “Tulekustutus ja päästetööde tagamine”

6. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382). §10. “Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”

Ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud (Põduste jõgi 50 m veepiirist). Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringu alusel toimuvatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

Roo tn. 7

Maa omanik:

Krundi pindala:

krunt nr.2370

Eesti Vabariik

ca 2002m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa (EE) 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	2
Krundi täisehituse protsent:	25%
Ehitiste lubatud kõrgus	2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb individuaalelamu kinnistutega Luha 14, 12 ja kruntidega Roo 9 ja 5. Krunt on hoonestamata ja haljastuseta. Reljeef on tasane.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Krundile pääs toimub Roo tänavalt.

Osale krundist kehtib ehituskeeluala, mis tuleneb Põduste jõe ehituskeeluvööndist (50m vee piirist). Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel tehtavatele töödele: kallaste kindlustamine ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks.

Ehitiste korruselisus:	2
Ehitise katusekalle:	kuni 35°
Ehituse katusekate:	plekk või kivi
Ehitise välisviimistlus:	kivi ja puit, krohv
Harjajoon:	paralleelselt või risti Roo tänavaga
Ehitusjoon:	paraleelselt tänavajoonega (vt. joon. DP-2).
Tulepüsisivusklass:	soovitav TP2, minimaalselt TP3 (ehituskit-senduseala võib muuta tulenevalt tulepüsisivusastmest).

Liikluskorraldus ja teed

Krundile pääs toimub sõidukitele ja jalakäiatele Roo tänavalt (vt. joon. DP-2).

Parkimine toimub omal krundil. Parkimisplats ja käigurajad on soovitatav katta tänavakatte kividega.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil puudub haljastus. Haljastus rajatakse krundile vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Projekteerida krundile hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitatav on piirete asemel kasutada hekki.

Igale krundile paigaldada suletud konteiner jäätmete kogumiseks. Roo tänava lõppu on kavandatud ühine jäätmekäitluse koht, kuhu paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks. Prügi äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Vee tarbimiseks hoone ühendatakse Heina tänaval olemasolevasse linna trassi vastavalt trassi valdaja poolt väljatatud tehnilistele nõuetele. Hoonete kanaliseerimiseks on planeeritud igale krundile oma krundisisene vaatluskaev. Edasi juhitakse reovesi isevoolsesse kanalisatsiooni Roo tänaval, mis ühendatakse Heina tänavale planeeritava kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu linna kanalisatsioonivõrku. Sidega varustamine on planeeritud Luha ja Heina tänavate ristil paiknevast sidejaotuskapist. Sidekaablid planeeritud mööda Heina tänava sidekanalisatsiooni kuni Roo tänavani ja edasi mööda Roo tänavat krundi piirini.

Elektrivarustusega liitumine Luha tänaval olemasolevasse alajaama vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Jäätmeseadus.

“Jätmete kogumine” - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2. Asjaõigusseadus §158. “Tehnovõrgud ja rajatised”.

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

5. Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa 1 üldeeskiri 6 ja 7.

“Planeering”, “Tulekustutus ja päästetööde tagamine”

6. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382). §10. “Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”

Ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud (Põduste jõgi 50 m veepiirist). Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringu alusel toimuvatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

Roo tn. 9

Maa omanik:

Krundi pindala:

krunt nr.2371

Eesti Vabariik

ca 2252m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa (EE) 100%
Lubatud ehitiste arv krundil:	2
Krundi täisehituse protsent:	25%
Ehitiste lubatud kõrgus	2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb individuaalelamu kinnistutega Luha 16, 18, 20 ja Roo 7.

Krunt on hoonestamata ja haljastuseta. Reljeef on tasane.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Krundile pääs toimub Roo tänavalt.

Osale krundist kehtib ehituskeeluala, mis tuleneb Põduste jõe ehituskeeluvööndist (50m vee piirist). Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel tehtavatele töödele: kallaste kindlustamine ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks.

Ehitiste korruselisus:	1-2
Ehitise katusekalle:	kuni 35°
Ehituse katusekate:	plekk või kivi
Ehitise välisviimistlus:	kivi ja puit, krohv
Harjajoon:	paralleelselt või risti Roo tänavaga
Ehitusjoon:	paraleelselt tänavajoonega (vt. joon. DP-2).
Tulepüsivusklass:	soovitav TP2, minimaalselt TP3 (ehituskit-senduseala võib muuta tulenevalt tulepüsivusastmest).

Liikluskorraldus ja teed

Krundile pääs toimub sõidukitele ja jalakäiatele Roo tänavalt (vt. joon. DP-2).

Parkimine omal krundil. Parkimisplats ja käigurajad on soovitatav katta tänavakatte kividega.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil puudub haljastus. Haljastus rajatakse krundile vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Projekteerida krundile hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitatav on piirete asemel kasutada hekki.

Igale krundile paigaldada suletud konteiner jäätmete kogumiseks. Roo tänava lõppu on kavandatud ühine jäätmekäitluse koht, kuhu paigaldada suletud konteinerid erinevate jäätmete (klaas, metall j.m.) kogumiseks. Prügi äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Vee tarbimiseks hoone ühendatakse Heina tänaval olemasolevasse linna trassi vastavalt trassi valdaja poolt väljatatud tehnilistele nõuetele. Hoonete kanaliseerimiseks on planeeritud igale krundile oma krundisisene vaatluskaev. Edasi juhitakse reovesi isevoolsesse kanalisatsiooni Roo tänaval, mis ühendatakse Heina tänavale planeeritava kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kaudu linna kanalisatsioonivõrku. Sidega varustamine on planeeritud Luha ja Heina tänavate ristil paiknevast sidejaotuskapist. Sidekaablid planeeritud mööda Heina tänava sidekanalisatsiooni kuni Roo tänavani ja edasi mööda Roo tänavat krundi piirini.

Elektrivarustusega liitumine Luha tänaval olemasolevasse alajaama vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Jäätmeseadus.

“Jäätmete kogumine” - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

2. Asjaõigusseadus §158. “Tehnovõrgud ja rajatised”.

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

5. Ehitiste tuleohutus EPN 10.1 osa 1 üldeeskiri 6 ja 7. “Planeering”, “Tulekustutus ja päästetööde tagamine”

6. ” Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382). §10. “ Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud (Põduste jõgi 50 m veepiirist). Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringu alusel toimuvatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

Roo tänav

krunt nr.3180

**Maa omanik:
Krundi pindala:**

**Eesti Vabariik
ca 12000m²**

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	Üldmaa (ÜM)/ Transpordimaa (L) 70% / 30%
Lubatud ehitiste arv krundil:	tänav
Krundi täisehituse protsent:	
Ehitiste lubatud kõrgus	tänav

Krundi kirjeldus

Krunt asub Põduste jõe ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndis on keelatud ehitustegevus v.a. Põduste jõe kallaste korrastamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Krunt on hoonestamata, heakorrastuseta, üksikute puudega. Ala on osaliselt üleujutatav, kaetud jõeäärse roostikuga.

Rajatiste kirjeldus

Krundile on kavandatud jälgrattatee ja Roo tänava rajamine. Võsastunud aladel on ettenähtud harvendusraie. Jõeäärne haljasala korrastada.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1 Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382). §10. "Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd"

Ehituskeeluvööndis ehitamine keelatud (Põduste jõgi 50 m veepiirist). Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringu alusel toimuvatele töödele: kallaste kindlustamiseks ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks, säilitamiseks määratud hoonestusega alal, maaparandussüsteemide, sadamate ja supelrandade ehitamiseks.

2. Jäätmeseadus.

"Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga kinnistu valdaja kohustatud paigaldama kinnistule prügikonteinerid ja korraldama jäätmeveo.

3. Asjaõigusseadus §158. "Tehnovõrgud ja rajatised".

Maa omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

4. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

K O O S K Õ L A S T U S E D

**KURESSAARE LINN ROO TN.1, 3, 5, 7 JA 9
DETAILPLANEERING**

Aadress	Kooskõlastus (nimi, allkiri, kuupäev)	Märkused
HEINA TN.11 Irja Karu
HEINA TN. 13 Karmen Palts
HEINA TN. 15 Tõnis Palts
LUHA TN. 4 Uno Rand
LUHA TN. 6 Kaido Lest		
LUHA TN. 8 Toomas Kasemaa		
LUHA TN. 10 Urmas Lepp		
LUHA TN. 12 Kai Keel		
LUHA TN. 14 Ande Sooäär

LUHA TN. 16
Margus Laager

LUHA TN. 18
Andrus Ehte

LUHA TN. 20
Vello- Ivar Kald

PROJEKTI KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa.
2. Planeerimislahendus
3. Andmed krundi kohta

- Lisad:

1. Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega A ja B.
2. Geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest maamöödubüroo).
3. AS Kuressaare Veevärgi poolt 19.10.2001.a.väljastatud projekteerimistingimused nr 462.
4. AS Eesti Telefon poolt 24.10.2001.a.väljastatud projekteerimistingimused.
5. Keskkonnaministeeriumi Saaremaa keskkonnateeninduse poolt 08.02.2002a. väljastatud kooskõlastus
6. Keskkonnamemorandum.

B. JOONISED

1. DP1	Tugiplaan	M 1:500
2. DP2	Kruntimise skeem	M 1:500
3. DP3	Planeerimisjoonis	M 1:500
4. DP4	Tehnovõrkude skeem	M 1:500

KRUNTIDE PIIRIPUNKTIDE KOORDINAADID:

Krunn	Piirimärgi nr.	Koordinaadid	
		x	y
Roo tn.1	15	26253,74	7265,02
	13	26243,28	7287,73
	32	26232,82	7310,44

	24	26228,34	7307,07
	70	26211,45	7295,01
	31	26200,43	7287,16
	41	26217,64	7250,27
	15	26253,74	7265,02
<hr/>			
Roo tn. 3	41	26217,64	7250,27
	31	26200,43	7287,16
	1	26185,11	7281,09
	8	26167,03	7273,78
	42	26179,68	7234,77
<hr/>			
Roo tn. 5	42	26179,68	7234,77
	8	26167,03	7273,78
	2	26142,49	7274,29
	15	26131,75	7269,83
	48	26129,26	7268,81
	43	26145,43	7220,78
<hr/>			
Roo tn. 7	43	26145,43	7220,78
	48	26129,26	7268,81
	14	26105,87	7259,19
	19	26086,78	7251,16
	45	26114,88	7208,30
<hr/>			
Roo tn. 9	45	26114,88	7208,30
	19	26086,78	7251,16
	5	26076,27	7242,75
	2	26061,52	7216,63
	1	26039,37	7177,46
<hr/>			
Roo tänav	1	26039,37	7177,46
		26025,07	7151,17
		26031,04	7147,88
		26033,96	7146,73
		26045,09	7144,62
		26055,14	7145,25
		26064,88	7147,39
		26120,81	7167,72
		26181,11	7189,08
		26236,75	7211,95
		26311,08	7246,43
	16	26290,42	7291,09
	15	26253,74	7265,02
	41	26217,64	7250,27
	42	26179,68	7234,77
	43	26145,43	7220,78
	45	26114,88	7208,30
	1	26039,37	7177,46