

125-001  
II



ARTIG-DISAINI AS  
REG. 10307538

TÖÖ NR. 1001

HOONESTAJA: kod. ROBERT PAJUSSAAR

**KURESSAARE LINN, HEINA TN. 9**

**DETAILPLANEERING**

PROJEKTEERIMISLUBA EE 5484/1730  
VÄLJA ANTUD 16.06.99

ARHITEKT: SVEN VIRES

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

*28. veebruar 2002*

"....."..... nr. *18*.....

TALLINN 11.2001

Vana-Mustamäe 44, Tallinn 11611

tel. (0)677 0507 faks (0)677 0508

## SISUKORD

### A) SELETUSKIRI PROJEKTI KOHTA

- 1 – Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused
- 2 – Detailplaneeringu ulatus, nõuete kehtivus
- 3 – Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 4 – Planeeringulahendus
  - 4.1 Krundijaotus
  - 4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
  - 4.3 Servituutide vajadus ja muud kinnisomandi kitsendused
  - 4.4 Liikluskorralduse põhimõtted
  - 4.5 Haljastus ja heakord
  - 4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus
  - 4.7 Keskkonnakaitse
  - 4.8 Muinsuskaitse

### B) JOONISED

- GP-1 Situatsiooni skeem
- GP-2 Tugiplaani
- GP-3 Ehitusõiguse plaan

### C) LISAD

1. Kooskõlastuste leht
2. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 291 detailplaneeringu algatamiseks (08.05. 2001 a.)
3. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonna koostatud detailplaneeringu lähteülesanne lisadega
4. Hoonestuse eskiislahendus

# SELETUSKIRI PROJEKTI KOHTA

## 1 - Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused

Käesolev detailplaneering on algatatud Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr.291 (08.05.2001a.), eesmärgiga pereelamu krundi nr. 1205, aadress Heina tn. 9 ehitustingimuste määramiseks ja tehnovõrkude lahendamiseks.

Planeeringu algatamise aluseks on hoonestaja kod. Robert Pajussaare avaldus 16.04.2001a. detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeritava krundiga vahetult külgneva ala kohta kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud GB Geodeesiabüroo OÜ tööd nr. G-167-01, teostatud juulis 2001a.

## 2 - Detailplaneeringu ulatus, nõuete kehtivus

Planeeringu tingimuste mõju ulatuseks on krunt aadressiga Heina tn. 9. Graafilises osas on planeeringuala piir kujutatud 1m planeeritavast ala ulatusest väljapoole. Planeering ei sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi naaberkruntide hoonestamiseks.

Planeeringu graafilise osa jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja komplekselt.

## 3 - Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Kuressaare linna läänepoolsel serval, külgnedes Heina ja Luha tänavate ning kahe pereelamu krundiga (Heina tn. 11 ja Luha tn.4). Krunt on hoonestatud 1,5-korruselise pereelamuga (tüüplahenduse sidumisprojekt koostatud 1965.a.) ja likvideerimisele kuuluva, amortiseerunud 1-korruselise abihoonega (projekt puudub). Krundil asub 1 lehtpuu ning on rajatud viljapuuaiad.

## 4 - Planeeringulahendus

### 4.1 Krundijaotus

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut krundi piire muuta.

### 4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele on esitatud joonisel GP-2. Nimetatud joonisel määratud ehitusala tuleb mõista alana, kuhu võib püstitada maapealseid hooneid ning ehituskeeluala alana, kuhu maapealseid hooneid püstitada ei tohi. Ehituskeelualale on lubatud projekteerida maa-aluseid rajatisi ja maapealseid suletud pinnata hoonete osi (varikatused, trepid) tingimustel, mis ei lähe vastuollu planeerimis- ja ehitusseaduse §43 ja planeeringualaga külgnevate alade linnaehituslike üldpõhimõtetega.

▪ Maakasutuse sihtotstarve –	–pereelamu-maa
▪ Lubatud krundi maksimaalne täisehituse protsent –	20%
▪ Lubatud maksimaalne ehitusalune pind –	271m <sup>2</sup>
▪ Lubatud maksimaalne hoonestuse kõrgus (abs.) –	12,00
▪ Lubatud maksimaalne hoonestuse korruselisus –	2
▪ Lubatud eraldiseisvate hoonete arv krundil –	3

Olulisemad arhitektuuri- ja muud nõuded ehitistele:

- Hoonete katuse kalded – 0°...45°
- Räästa kõrgused – ei reguleerita
- Hoonete tulepüsisivusaste – minimaalne lubatud TP-3
- Ehitiste vahelised kujad – Ehitiste vahelisi kohustuslikke kujasid planeeringuga määratletud ei ole. Ehitiste vaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse Eesti projekteerimismisnormide EPN 10.1 nõuetest.
- Hoonemahtude orienteeritus (harjajoonte suund) – paralleelsed või risti tänavatega
- Välisviimistlusmaterjalide valik – Soovitavad viimistlusmaterjalid on piirkonnas kasutatud traditsioonilised ehitusmaterjalid (puit, krohv, kivi). Vältida tuleb seinte domineeriva viimistlusmaterjalina plastikut ja plekki.

#### 4.3 Servituutide vajadus ja muud kinnisomandi kitsendused

Kitsendusi planeeringuga ette ei ole nähtud.

#### 4.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Krundile pääs on planeeritud nii Heina, kui Luha tänavalt. Arvestades liikluse väikese koormusega tänavatel, on väljasõitude keelu ala pikkuseks krundi piiridel planeeritud 7,5 meetrit.

#### 4.5 Haljastus ja heakord

Krundil paiknev lehtpuu kuulub säilitamisele. Viljapuude säilitamist ja täiendava kõrghaljastuse rajamist kohustusena planeeringuga ette ei nähta. Krundi heakorrastamise konkreetne lahendus antakse hoonestusprojekti asendiplaanilise osaga, võimalik prügikasti asukoht on näidatud hoonestuse eskiisil.

#### 4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

##### ▪ Veevarustus

Kinnistu veevarustus käesolevas planeeringus on arvestatud rekonstrueerida uue sadulühenduse rajamisega Luha tänava maa-alal asuvasse linna veevõrku. Planeeringualale jääv Heina tn.11 kinnistu ühendus Luha tänava torustikuga likvideeritakse.

##### ▪ Kanalisatsioon

Heitvete kanaliseerimine on planeeritud Luha tänava maa-alal asuvasse linna kanalisatsioonivõrku. Krundi sademeveed hajutatakse krundil. Sademevete tahtlik juhtimine vertikaalplaneerimisega naaberladele on keelatud.

##### ▪ Soojavarustus

Kinnistu soojavarustus on planeeritud Kuressaare Soojus AS Luha katlamaja kaugküttevõrgu baasil. Liitumiseks kaugküttevõrguga taotletakse tehnilised

tingimused võrgu valdajalt, kes korraldab ka soojustrassi tehnilise projekti koostamise.

▪ Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva eramu sisendi baasil (maa-kaabliga liitumine Heina tänava maa-alal). Tarbimisvõimsuse suurenemise korral hoonestusprojekti staadiumis taotletakse tehnilised tingimused võimsuse suurendamiseks AS Eesti Energialt.

▪ Sidevarustus

Kinnistu sidevarustus on tagatud olemasoleva eluhoone liiniga.

#### 4.7 Keskkonnakaitse

Planeeringu ala ei ulatu keskkonnakaitsete seadusandlike aktidega reguleeritavatesse kaitsevöönditesse. Planeeringu alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte.

#### 4.8 Muinsuskaitse

Planeeringu alal ei asu muinsuskaitse all olevaid ehitisi. Planeeringu ala ei asu Muinsuskaitse alal ega kultuurimälestiste kaitsevööndis.

seletuskirja koostas

dipl. arh. Sven Viires

