

S E L E T U S K I R I

A. SISSEJUHATUS

Marientali mnt. säre Individuaalelaste kvartali detailplaneerimise projekt on koostatud Kuressaare Linnavalitsuse tellimisel.

Kaastatud geodeetiline alusplaan m. 1:500 on koostatud Saaremaa Pesarnitekti Büroo poolt 1991.a. nõudistamise alusel. Horisontaalplaan on kohalikus süsteemis, kõrguseg bal-ti süsteemis.

Detailplaneerimisega haeratud maa-ala ja heenestuse iseloom vastab Kuressaare linnas geneetaalplaanile.

B. LOODUSLIKUD JA INSERNIITUSLIKUD TINGIMUSED

1. Olemasolev olukord

Territooriumi kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linnas Marientali mnt. ja Pihtla tee nurgal. üle Marientali mnt. asub mitmekorruseliste elamute mikrorajoon ja sõjaväe maa-ala. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasapinnaline, nõrga kallakuga kagu suunas. Kõrghaljastus on ainult kvartali kirdeosas endise Marientali mõisa pargi ja vana mahajäetud viljepuuaia mõel. Osa maast on põllumajanduslikult kasutatav.

Maa-alal paikneb viis ühepereelamut koos kõrvalheenetega ja vana mõisa kivisait. Planeeritud maa-alal on teedevõrk rajajalisel PI "Kommunaalprojektis" 1986.a. koostatud kvartali teede tööprojektile.

2. Ehitusgeoloogilised tingimused.

Ehitusgeoloogilised uurimused planeeritava maa-ala kohta tehti RPI "Eesti Projekt" uurimistööde osakonna poolt 1975.a. Uuritud ala on ehitusgeoloogiliste tingimuste poolest elamute ehitamiseks sobiv. Pinnsvett võib esineda lokaalselt kruusakivi sees lubjakivi pinnal, mistõttu keldrite rajajalisel tuleb ette

naha vastavad tõrjeabinõud.

Keskmine maksimaalne hülmisusõigus sooviliivplaanestel Kuressaare linnas on 0,97 a maaalast (Tallinna HMD andmetest).

C. DETAILPLAANERIMISE JA HOONESTUSKESKISE PÕLJERIDUS

1. Üldine arhitektuur-planeerimiselahendus

Planeerimiselahenduse koostamisel on kasutatud Kuressaare linna generaalplaani, mille kohaselt on jäetud Marientali mt. ja individuaalkvartali vahele 50 m laiune haljastsoon, kuni Marientali mt. on osa Kuressaare linna ringteest ja seega küllalt liiklusterohke. Ühendus individuaalkvartaliga on antud Marientali maanteelt.

Kvartalis saab viis olemasolevat ja 28 uut individuaalkrunti. Ehituskruuntide suurused on 1700- 1200 m². Vastavalt tuletoorjehormidele on ühepereelamute vahele jäetud tuletoorjekujud 7 ja 15 m.

Elamukvartali loodeossa on jäetud krunt ühiskondliku hoone (kauplus-kohvik) rajamiseks.

Individaalkvartali teedevõrguga on ühendatud ka kaks "SAARE KALURI" 8-kr. elamut.

Individaalarajoonist organiseerituna ilme ja arhitektuuriselt huvitavama vaate saamiseks on kasutatud mitut soovitatud tüüpprojekti, mis on paigutatud erinevatele tänavalaikudele, arvestades ilmakaartide ja sissesõidu võimalustega garaažidega. Kvartali hoonestamiseks on peale tüüpprojektide võimalik kasutada ka eriprojekte, mis oma välisilme ja mahult sobiksid ülejäänutega samasse gruppi. Ühtlasi peaks eriprojekt loomulikult olema tüüpprojektidega arhitektuuriselt samastasealine või parem.

Individaalelamukvartalis on kasutatud järgmisi tüüpprojekte:

"Pillapalu", "Nimeta-Mata", "BO-SPA", "Peretuba", "T-4 "

2. Kasutatud tüüpprojektid

1. 4-toaline ühepereelamu IS 88-1 "Peretuba"
Projekti autor arhitekt H. Koopalu
elamispiind 55,8 m²
2. 6-toaline üheperekonnavalamu IS 88-2 "Pillipalu"
Projekti autorid arhitektid T. Karas ja V. Kuusk
elamispiind 78,5 m²
3. 6-toaline ühepereelamu IS 88-3 "No-spa"
Projekti autor arhitekt I. Puumets
elamispiind 82,0 m²
4. monteeritavatest rüümelementidest 4-toaline ühepere-
elamu "T-4"
Projekti autor arhitekt
elamispiind m²

Arvestades ühes elamus 5 inimesega, tuleb individuaalelamu rajooni elanike arvaks 140 inimest. Projekteeritud individuaalkvartalis paikneb lisaks viis olemasolevat eravaldust.

Elukondlik prügi eemaldatakse prügikonteinerite kaudu Kuressaare linna prüginäele. Organisatsioonilised järelevalve tegevused teeritakse.

3. Haljastus

Haljastusest paikneb kvartali keskosas endise Marientali mõisa park ja mahajäetud viljapuused. Kuna park on osaliselt metsistunud, tuleb teostada puhastamist. Mahajäetud viljapuusid kohale on soovitatav rajada spordiväljakute väljak.

Marientali mt. ja individuaalelamute kvartali vahel on ette nähtud 50 m laiune kaitseistandus. Taimestikuks võiks kasutada analoogset taimestikujali üle Marientali maanteed paikneva kaitseistandusega (näid, kask jne.). Individuaalelamute kvartali juures on haljastus rajatav vastavalt elamu sidumisprojektide esendiskeemile.

4. Territooriumi bilans

1. Olemasolevad ühepereelamud ca 0,7 ha
2. Projekteeritud ühepereelamud ca 3,2 ha
3. Registreeritud teed ca 1,1 ha
4. Kaitsetsoon ca 0,8 ha
5. Ülkasutatav maa-ala ca 0,7 ha
6. Haljasaal ca 4,5 ha

kokku: 11,0 ha

5. Vertikaalplaneerimine, teed, transport

Vertikaalplaneerimise projekt on koostatud "HEI" poolt 1985.a. koostatud alusplaanil n 1:500 järgi PI"Kommunaalprojekti" 1986.a.

Vertikaalplaneerimise projektiga on antud kruntide perspektiivsed senakõrgusjooned (vt. detaiplaneerimise projekti).

Vastavalt PI"Kommunaalprojekti" koostatud teede projektile kasutada elamurajoonis "maanteetüüpi" põikprofiile (ilms kõnniteeta) kuhu pandub sadevete kanalisatsioon. Sadeveed juhitakse kraevidesse.

Kvartali elanike individuaalsõidukid on ette nähtud garažeerida või parkida omaniku enda krundil.

Kvartalisse planeeritud kaupluse juures oleks soovitatav rajada parimisplats ca 15 autale.

Autobussi peatuskoht on ette nähtud Marientali asueteel kaupluse kohal.

6. Punaste joonte sidumine

Punaste joontega sidumine vastavalt punaste joonte plaanile ja hoonestuse eskiisile n 1:500

D INSINER-TEHNILISED VÕRGMID

1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt PI "Kommunaalprojektiis" koostatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniprojektile. Kõik ühepereelamud on varustatud veega Kuressaare liana veevõrgust, vastavalt VKI poolt välja antud tehnilistele tingimustele.

2. Kanalisatsioon

Kanaliseerimine on lahendatud vastavalt PI "Kommunaalprojektiis" koostatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniprojektile. Kõik ühepereelamud seotakse kanalisatsioonitrassiga vastavalt VKI poolt välja antud tehnilistele tingimustele, arvestades projektis antud kanalisatsioonitorustiku kõrgusi.

Vihaveed individuaalalamate rajoonist suunatakse Koo-massaare lahte lahtiste kraovide süsteemi kaudu.

3. Elektrotehniline osa

Elektri- ja sidevarustus lahendatakse Saaremaa Posaarhi-tekti Büroo poolt eriprojektiga.

4. Eritingimused

Mariemali mt. ja Karikakra tän. vahelisele maa-alale planeeritud krundid jäävad välja andmata, kui likvideeritakse või paigutatakse ümber neid krunde labivad trassid.

Elamukvartali edasine laiendamine ülepumpamisjaama ja alajama suunas ei ole lubatud 50 m sennitsertseoni tõe-tu.

Mõeldav on hilisem elamurajooni laiendamine kogu- lõe-na suunas.