

# **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. 02-160**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: MALLE TIITSON

**T- 27-02**

**A-34132**

KURESSAARE LINN,  
VALLIMAA TN.8  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2002**

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 77, 12.veebbruar 2002.a., koos lisadega ( DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

## 3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurde- kutsututega. (Vallimaa tn.8 detailplaneeringule)

## 4. Joonised

- 4.1. Situatsiooni skeem. DP-1
- 4.2. Tugiplaan. DP-2
- 4.3. Hoonestuse skeem. DP-3-1
- 4.4. Hoonestuse skeem. DP-3-2
- 4.5. Kruntimise skeem. DP-4-1
- 4.6. Kruntimise skeem. DP-4-2

<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>5</b>
<b>2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....</b>	<b>6</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>7</b>
<b>2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>VALLIMAA TN.8, KRUNT NR.295.....</b>	<b>8</b>

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Vallimaa tänaval. Haarates enda alla kinnistu Vallimaa tn.8, krundi pindalaga 835m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa-EE-0010-100%.

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja kinnistu omanik Malle Tiitson, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 31.jaanuar 2002.a.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.77, 12.veebbruar 2002.a. Vallimaa tn.8 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Maaüksuse plaan: august 1996.a.AS Maamõõtja.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Vallimaa tänaval. Planeeritav maa-ala hõlmab Vallimaa tn.8 kinnistut, kus olemasolevalt on katusekorrusega elamu, ehitusaluse pinnaga 110m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb põhjast Vallimaa tn.10 kinnistuga, lõunast Vallimaa tn.6 kinnistuga, läänest Vallimaa tänavaga ja idast Tornin tn.7 kinnistuga. Krunt on olemasolevalt piiratud puidust aiaga ja heakorrastatud. Kinnistul on olemasolevad toimivad tehnovõrkudega ühendused.

### 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale kinnistule abihoone ja ajutise müügikioski planeerimine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Antud planeeringu käigus uusi krunte ei moodustata. Planeering on koostatud olemasolevale kinnistule: Vallimaa tn.8, suurusega 835m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Elamumaa-EE-0010-100%. Sõltuvalt ametkondlikust asjaajamisest on planeeringu tegemise hetkel lahtine veel planeeritava müügikioski tegevusega alustamine. Juhul kui ametkondlik asjaajamine saab korraldatud müügikioski suhtes omanikule positiivselt, muutub kinnistu sihtotstarve: Elamumaa-EE-0010-95% ja Ärimaa-Ä-002-5%. Vastavalt sellele antakse planeeringuga kaks sihtotstarbe võimalust. Sihtotstarbe muudatus teostatakse peale planeeringu kehtestamist, ainult omaniku vastava eraldi esitatud sooviavalduse esitamisel. Vastasel juhul jääb planeeritava kinnistu sihtotstarbeks endiselt Elamumaa-EE-0010-100%.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistust, k.a. riigi/linna maa
295	Vallimaa tn.8	Ärimaa-Ä-002-5% Elamumaa-EE-0010-95%	835	Olemasolev kinnistu Vallimaa tn.8

#### KRUNTIDE NÄITAJAD, KUI KRUNDI SIHTOTSTARBE MUUDATUST EI TOIMU.

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
295	Vallimaa tn.8	835	200	25	1-korruseline katusekorusega	2	Elamumaa-EE-0010	100%

#### KRUNTIDE NÄITAJAD, KUI KRUNDI SIHTOTSTARVET MUUDETAKSE.

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
295	Vallimaa tn.8	835	200	25	1-korruseline katusekorusega	3	Ärimaa-Ä-002 Elamumaa-EE-0010	5% 95%

## 2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi ehitusõigus on lahendatud kahes variandis

- Vallimaa tn.8 Elamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev ühekordne katusekorrusega elamu, ehitusaluse pinnaga 110m<sup>2</sup>. Planeeringuga antakse uus ehitusõigus abihoonetele, ehitusaluse pinnaga kuni 70m<sup>2</sup>. Planeeritud uue ehitusõiguse korruselisuseks on üks korrus, muud arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Seega oleks planeeritava kinnistu täisehitusprotsendiks 25%. Uute hoonete asetus on näidatud planeeringu joonisel DP-3-1. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust.

- Vallimaa tn.8 Ärimaa-Ä-002- 5% ja Elamumaa-EE-0010-95%

Krundil paikneb olemasolev ühekordne katusekorrusega elamu, ehitusaluse pinnaga 110m<sup>2</sup>. Planeeringuga antakse kaks uut ehitusõigust: müügikiosk, ehitusaluse pinnaga 10-12m<sup>2</sup> ja abihoone, ehitusaluse pinnaga kuni 70m<sup>2</sup>. Planeeritud uute ehitusõiguse korruselisuseks on üks korrus, muud arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Seega oleks planeeritava kinnistu täisehitusprotsendiks 25%. Uute hoonete asetus on näidatud planeeringu joonisel DP-3-2. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistu on olemasolevalt heakorrastatud. Vallimaa tänav on asfalteeritud ja krunt on piiratud puitaiaga. Juhul kui kinnistule tuleb müügikiosk, lisatakse kioski ette lisa värav, mis kioski avatud olles on lahti ja kioski sulgemisel on suletud. Seega olemasolev piirde joon säilib.

Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

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

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgneva kinnistu piiridega.

Autode parkimine on lahendatud kinnistul, vt. planeeringu joonist DP-3-1 ja DP-3-2 (grillkioski korral on näidatud krundi ees 2 auto kohta, suurema parkimise vajaduse puhul tuleb parkida Tornis ja Vallimaa tänavate vahel olevasse avalikusse parklasse. Kioski paigaldamisega tuleb rajada 1,0m laiune kõnnitee).

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

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemi. Kinnistule on võimalik taotleda lisavõimsust Eesti Energiale esitatava avalduse alusel.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus kinnistuga õhuliini kaudu.

Kinnistule on planeeritud lokaalne küte.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Kinnistut läbib Kuressaare Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitrass, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus." -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest).

Maa-alal puudub sadevete kanalisatsioon.

## 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. Kinnistu prügikastid on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-2.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Vallimaa tänaval.

## VALLIMAA TN.8, krunt nr.295

**Krundi valdaja:** Malle Tiitson

**Krundi pindala:** 835m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa-Ä-002- 5%  
Elamumaa-EE-0010-95%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 25%
- Ehitiste lubatud kõrgus olemasolev ja üks korrus uuele ehitusõigusele

### Krundi kirjeldus:

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Vallimaa tänaval. Planeeritav maa-ala hõlmab Vallimaa tn.8 kinnistut, kus olemasolevalt on katusekorrusega elamu, ehitusaluse pinnaga 110m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb põhjast Vallimaa tn.10 kinnistuga, lõunast Vallimaa tn.6 kinnistuga, läänest Vallimaa tänavaga ja idast Torni tn.7 kinnistuga. Krunt on olemasolevalt piiratud puidust aiaga ja heakorrastatud. Kinnistul on olemasolevad toimivad tehnovõrkudega ühendused.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev ühekordne katusekorrusega elamu, ehitusaluse pinnaga 110m<sup>2</sup>. Planeeringuga antakse uus ehitusõigus kahes variandis, sõltuvalt sellest, kas kinnistu sihtotstarvet muudetakse või ei. I variandi puhul, kui kinnistu sihtotstarve ei muutu, planeeritakse uus ehitusõigus abihoonetele, ehitusaluse pinnaga kuni 70m<sup>2</sup>. Planeeritud uue ehitusõiguse korruselisuseks on üks korrus, muud arhitektuurset nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Seega oleks planeeritava kinnistu täisehitusprotsendiks 22%. Uue hoone asetus on näidatud planeeringu joonisel DP-3-1. II variandi puhul antakse planeeringuga kaks uut ehitusõigust: müügikiosk, ehitusaluse pinnaga 10-12m<sup>2</sup> ja abihoonetele, ehitusaluse pinnaga kuni 70m<sup>2</sup>. Planeeritud uute ehitusõiguse korruselisuseks on üks korrus, muud arhitektuurset nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Seega oleks planeeritava kinnistu täisehitusprotsendiks 25%, vt. planeeringu joonist DP-3-2. Uute hoonete asetus on näidatud planeeringu joonisel DP-3-2. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust.

- Ehitiste lubatud kõrgus uuele ehitusõigusele üks korrus
- Katuse kalle vastavalt projektile
- Harjajoon vt. soovitatavalt joonist DP-3-1 ja DP-3-2.
- Tulepüvisusklass TP-2

### Heakord ja haljastus:

Kinnistu on olemasolevalt heakorrastatud. Vallimaa tänav on asfalteeritud ja krunt on piiratud puitaiaga. Juhul kui kinnistule tuleb müügikiosk, lisatakse kioski ette lisa värav, mis kioski avatud olles on lahti ja kioski sulgemisel on suletud. Seega olemasolev piirde joon säilib.

Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.



## **Liikluskorraldus ja teed:**

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgneva kinnistu piiridega.

Autode parkimine on lahendatud kinnistul, vt. planeeringu joonist DP-3-1 ja DP-3-2 (grillkioski tarbeks on 2 auto kohta krundi ees, suurema parkimise vajaduse puhul tuleb parkida Tornis ja Vallimaa tänavate vahel paiknevas avalikus parklas).

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

## **Tehnovõrgud**

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemi. Kinnistule on võimalik taotleda lisavõimsust Eesti Energiale esitatud avalduse alusel.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus kinnistuga õhuliini kaudu.

Kinnistule on planeeritud lokaalne küte.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10. veebruar 1999. a., §11). Kinnistut läbib Kuressaare Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitrass, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Lähim tuletõrjehüdrant asub Vallimaa tänaval.

Maa-alal puudub sadevete kanalisatsioon.

## ***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. Krundi läbib Kuressaare Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitrass, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

### **2. 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.

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

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

### **4. "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.

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 Projekteerimismäärustele ( 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