

220-02  
I 1

**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**

**Registreerimistöend nr. 02-160**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: RIINA ADER

T- 31-02

A-34138

KURESSAARE LINN,  
IDA TN.47  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2002**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"16" 09 2002 nr. 41

# **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: RIINA ADER

**T- 41-02**

**A-34138**

KURESSAARE LINN,  
IDA TN 47  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2002**

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 105, 26.veebbruar 2002.a., koos lisadega ( DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

## 3. Lisad

- 3.1. Kuresaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurde-kutsututega. (Ida tn.47 detailplaneeringule)

## 4. Joonised

- 4.1. Situatsiooni skeem. DP-1
- 4.2. Tugiplaan. DP-2
- 4.3. Hoonestuse skeem. DP-3
- 4.4. Kruntimise skeem. DP-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>5</b>
<b>2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....</b>	<b>5</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>6</b>
<b>IDA TN.47, KRUNT NR.1474.....</b>	<b>7</b>

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Ida tänaval. Haarates enda alla kinnistu Ida tn.47, krundi pindalaga 773m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja kinnistu omanik Riina Ader, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 21.veebruar 2002.a.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.105, 26.veebruar 2002.a. Ida tn.47 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Maaüksuse plaan: Geodeesibüroo OÜ töö nr.56-02.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Ida tänaval, hõlmab Ida tn.47 kinnistut. Olemasolevalt on kinnistul kahekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 128m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb loodest ja põhjast Uus-Karja tn.21 ja Raja tn.18 kinnistutega, läänest Ida tn.45 kinnistuga, lõunast Ida tänavaga ja idast Ida tn.49 kinnistuga. Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga ja heakorrastatud. Kinnistul on olemasolevad toimivad tehnovõrkudega ühendused.

### 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale kinnistule elamu juurdeehituse planeerimine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Antud planeeringu käigus uusi krunte ei moodustata. Planeering on koostatud olemasolevale kinnistule: Ida tn.47, suurusega 773m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistust, k.a. riigi/linna maa
1474	Ida tn.47	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	773	Olemasolev kinnistu Ida tn.47

#### KRUNTIDE NÄITAJAD

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
1474	Ida tn.47	773	230	30	2-kordne	1	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

### 2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Ida tn.47, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev kahekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 128m<sup>2</sup>. Planeeringuga antakse ehitusõigus juurdeehitusele, ehitusaluse pinnaga kuni 230m<sup>2</sup>, tuleohutusklassiga TP-1. Planeeritud uue ehitusõiguse korruselisuseks on kaks korrust (mitte kõrgem kui olemasolev harjajoon), muud arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Seega oleks planeeritava kinnistu täisehitusprotsendiks 30%. Juurdeehituse paigutus on näidatud planeeringu joonisel DP-3. Krundi kirde nurgas on betoonis alus, kuhu võib rajada puhkenurga, kuid millele ei või ehitada peale katust ega korstnaga küttekollet (tulenevalt tuleohutus nõuetest: tuletõrje kujud ei vasta nõuetele). Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust, see tähendab, et olemasolevalt võib naaberkinnistule (Ida tn.49) ehitada sõltuvalt hoone tulepüsivusklassist, kas 5m krundi piirist või 3m krundi piirist. Juhul kui tahetakse ehitada lähemale ja tuletõrjekuja seda lubab, tuleb kooskõlastada naabritega.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kinnistu on olemasolevalt heakorrastatud. Ida tänav on asfalteeritud ja krunt on piiratud aiaga. Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas (vt. joonist DP-3).

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

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgneva kinnistu piiridega. Autode parkimine on lahendatud kinnistul, vt. planeeringu joonist DP-3.

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

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemi õhuliini pidi (kehtib liinikaitse vöönd, 2m mõlemale poole liini telge). Kinnistule on võimalik taotleda lisavõimsust Eesti Energiale esitatava avalduse alusel.

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

Kinnistule on 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 projekteerimismõistest EPN 10.1 nõuetest. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-2, juurdeehitus tuleb olemasolevast sektioneerida ja on tulepüsivusklassiga TP-1.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Ida tänaval.

## IDA TN.47, KRUNT NR.1474

**Krundi valdaja:** Aivar Ader

**Krundi pindala:** 773m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

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

### Krundi kirjeldus:

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Ida tänaval. Planeeritav maa-ala hõlmab Ida tn.47 kinnistut, kus olemasolevalt on kahekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 128m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb loodest ja põhjast uus-Karjatn.21 ja Raja tn.18 kinnistutega, läänest Ida tn.45 kinnistuga, lõunast Ida tänavaga ja idast Ida tn.49 kinnistuga. Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga ja heakorrastatud. Kinnistul on olemasolevad toimivad tehnovõrkudega ühendused.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev kahekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 128m<sup>2</sup>. Planeeringuga antakse uus ehitusõigus juurdeehitusele, krundi ehitusaluse pinnaga kuni 230m<sup>2</sup> ja täisehitusprotsendiga 30%. Juurdeehituse asetus on näidatud planeeringu joonisel DP-3. Planeeritud uue ehitusõiguse korruselisuseks on kaks korrust, muud arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust.

- Ehitiste lubatud kõrgus olemasolev, kaks korrust
- Katuse kalle olemasolev, madal viilkatus
- Harjajoon olemasolev
- Tulepüsisivusklass TP-1 juurdeehitusel  
TP-2 olemasolev elamu

### Heakord ja haljastus:

Kinnistu on olemasolevalt heakorrastatud. Ida tänav on asfalteeritud ja krunt on piiratud aiaga. 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 ja DP-4. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

### Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga õhuliini kaudu. Krundi läbib Eesti Energia madalpingeliin. Liini kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.

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 veetrass, kaitsevööndiga 1 m 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 veetrass, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole trassi telge ja Eesti Energia madalpingeliin, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini telge (Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus, Vabariigi Valitsuse määrus nr. 22, 20. jaanuar 1999. a.).

#### **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 projekterimistingimusi.

#### **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), 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