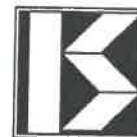


242-02
II

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: Mati Oolup
Heinrich Hallik

T- 43-02
A-34147

KURESSAARE LINN,
KOIDU TN. 43/43a
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



KURESSAARE
2002

PLANEERING KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"16" 09 2002 nr. 73

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 346, 04.juuni 2002.a., koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Koidu 43/43a detailplaneeringule)
- 3.2. Koidu tn.43 ja 43a katastriüksuste plaanid.

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 |

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	4
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:.....	5
2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	6
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
KOIDU TN.43, KRUNT NR.3194.....	8
KOIDU TN.43A, KRUNT NR.219A.....	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Koidu tänaval. Haarates enda alla kinnistud Koidu tn.43 ja 43a, vastavalt krundi pindaladega 750m² ja 579m², sihtotstarvetega Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatajad Mati Oolup ja Heinrich Hallik, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 09.04.2002.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.346, 04.juuni 2002.a. Koidu tn.43 ja 43a detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: A.Sepp, 04.07.20002.a. .

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Koidu tänaval, haarates enda alla Koidu tn.43 ja 43a kinnistud. Olemasolevalt on kahe krundi piiril kahekordne paariselamu, ehitusaluse pinnaga 122m² ja Koidu tn.43 krundil kaks kuuri ehitusaluste pindadega 42m² ja 17m² ning Koidu tn.43a kivikuur, ehitusaluse pinnaga 44m² ja puukuur, ehitusaluse pinnaga 15m². Planeeritav maa-ala külgneb läänest Karja 9a, Karja 9, Transvaali 54a kinnistutega, põhjast Koidu tn.45 ja Transvaali tn.56a kinnistutega, idast Koidu tänavaga. Krundid on olemasolevalt piiratud aiaga ja haljastatud.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on koidu 43/43a kaksikelamule juurdeehituse planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Kuna planeeritaval maa-alal paikneva paariselamu piir kulgeb hoone keskelt, tuleb juurdeehituse planeerimiseks esmalt muuta olemasolevaid Krundi piire. Kuna kahel eraldi krundil paiknev paariselamu peab moodustuma kahest eraldi tuletõkkesektsioonist, teostatakse ehitusõiguse andmiseks eelnev kinnistu piiride korrigeerimine. Selleks pikendatakse paariselamu vahelist piiri 6m võrra krundi T-65-02-DP

sügavusse. Moodustuvad uued krundid jäävad samade krundi numbritega, kuid muutuvad krundi suurused. Vastavalt Koidu tn.43 krunt nr.3194, pindalaga 744m² ja Koidu tn.43a krunt nr.219a, pindalaga 585m²

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
3194	Koidu tn.43	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	744	Riigi vaba maa
219a	Koidu tn.43a	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	585	Olemasolev kinnistu Koidu tn.43a ja riigi vaba maa

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
3194	Koidu tn.43	744	223	30	olemasolev	3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
219a	Koidu tn.43a	585	176	30	olemasolev	3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Koidu tn.43- Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev kahekordne krundiga Koidu tn.43a-ga ühine paariselamu, ehitusaluse pinnaga Koidu tn.43 krundil 61m² ja kaks ühekordset kuuri, ehitusaluste pindadega 40m² ja 17m². Krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 223m², maksimaalse hoonete arvuga krundil: 3. Koidu tänaval on määratud kohustuslik ehitusjoon (vt. planeeringu joonist DP-3). Planeeritud ehitusõiguseks antud planeeringuga on näidatud elamu juurdeehitus, ehitusaluse pinnaga 45m², korruselisus ja hoone kõrgus tulenevad olemasolevast elamust. Juurdeehitus peab olema eraldatud krundi piiril Koidu tn.43a krundi paarielamust tuletõkkeseinaga. Arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust.

- Koidu tn.43a- Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev kahekordne krundiga Koidu tn.43-ga ühine paariselamu, ehitusaluse pinnaga Koidu tn.43a krundil 61m² ja kaks ühekordset kuuri, ehitusaluste pindadega 43m² ja 15m². Krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 176m², maksimaalse hoonete arvuga krundil: 3. Koidu tänaval on määratud kohustuslik ehitusjoon (vt. planeeringu joonist DP-3). Planeeritud ehitusõiguseks antud planeeringuga on näidatud elamu juurdeehitus, ehitusaluse pinnaga 26m², korruselisus ja hoone kõrgus tulenevad olemasolevast elamust. Juurdeehitus peab olema eraldatud krundi piiril Koidu tn.43 krundi paarielamust tuletõkkeseinaga. Arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritav kinnistu on olemasolevalt haljastatud. Koidu tänav on asfalteeritud ja krundid on piiratud aiaga. 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 kruntidel, vt. planeeringu joonist DP-3. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia õhuliiniga (olemasolevalt on Koidu tn.43 ja 43a kruntidel ühine sisend elamu taga küljel, mis jääb planeeritud juurdeehitusele ette. Eelpool nimetatud küsimus lahendatakse juurdeehituse elektriprojekti teostamise käigus). Planeeringuga on joonisel DP-4 näidatud Koidu tänava ääres Koidu tn.43 ja 43a ühine perspektiivne elektrimõõtekapp, mis paigaldatakse madalpingekaablite paigaldamisega Koidu tänaval.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus planeeritud kruntidega Koidu tänaval paikneva õhuliini kaudu.

Kruntidel on planeeritud lokaalne küte.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga. Planeeringu tegemise ajal teostatakse Koidu tänaval reovete kanalisatsioonitrasside ehitustöid, mis valmivad käesoleva aasta jooksul. Planeeringuga on näidatud perspektiivne kanalisatsioonitrass (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Krundi valdajatel on võimalik liituda Kuressaare Veevärgi ühtsetesse vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku vastava liitumislepingu esitamisel. Lähim tuletõrjehüdrant asub Koidu tänaval.

Kruntide Koidu tn.43, 43a ja Transvaali 54a piiril paikneb olemasolev veekaev, mida kasutatakse ühiselt (Koidu tn.43,43a ja Transvaali tn. 54) kastmiseks.

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 projekteerimismõistetest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga uuele ehitusõigusele määratud TP-2, mis on krundi piiril eraldatud tuletõkkeseinaga.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Koidu tänaval.

KOIDU TN.43, krunt nr.3194

Krundi valdaja: Mati Oolup

Krundi pindala: 744m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | üks korrus katusekorrusega |

Krundi kirjeldus:

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Koidu tänaval. Kinnistu piirneb põhjast Transvaali 54a, Koidu tn.43a kruntidega, läänest Karja tn.9 ja 9a kinnistutega ja idast Koidu tänavaga. Krunt on olemasolevalt aiaga ja haljastatud. Krundil on olemasolevalt järgmised tehnovõrkudega ühendused: Kuressaare Veevärgi ühtse veetrassiga, Eesti Energia õhuliiniga ja Eesti Telefoni õhuliiniga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev kahekordne krundiga Koidu tn.43a-ga ühine paariselamu, ehitusaluse pinnaga Koidu tn.43 krundil 61m² ja kaks ühekordset kuuri, ehitusaluste pindadega 40m² ja 17m². Krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 223m², maksimaalse hoonete arvuga krundil: 3. Koidu tänaval on määratud kohustuslik ehitusjoon (vt. planeeringu joonist DP-3). Planeeritud ehitusõiguseks antud planeeringuga on näidatud elamu juurdeehitus, ehitusaluse pinnaga 45m², korruselisus ja hoone kõrgus tulenevad olemasolevast elamust. Juurdeehitus peab olema eraldatud krundi piiril Koidu tn.43a krundi paarielamust tuletõkkeseinaga. Arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga ei muudeta naaberkinnistute ehitusõigust. Detailplaneeringu joonisel DP-3 on näidatud olemasoleva elamu juurdeehituse osa.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev |
| • Katuse kalle | vastavalt projektile |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsisivuklass | TP-2, juurdeehitus eraldatakse naaberkrundi juurdeehitusest tuletõkkeseinaga |

Heakord ja haljastus:

Kinnistu on olemasolevalt haljastatud. Koidu 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. Autoga juurdepääs krundile on Koidu tänavalt. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemi õhuliini kaudu (ühine sisend Koidu tn.43a krundiga). Olemasolev liini ühendus jääb planeeritud juurdeehitusele ette ja lahendatakse planeeritud juurdeehituse elektriprojekti käigus. Planeeringuga on näidatud perspektiivse elektrimõõtekapi asukoht krundi piiril (ühine Koidu tn.43a krundiga, Koidu tänava ääres).

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

Kinnistule on planeeritud lokaalne küte.

Antud krundil on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga. Koidu tänava reovete kanalisatsioonitrassi ehitus lõpetatakse käesoleval aastal, mille järgselt on võimalik liituda Kuressaare linna ühtsesse kanalisatsiooni võrku, vastav liitumislepingu esitamisel trassi valdajale (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10. veebruar 1999. a., §11). Lähim tuletõrjehüdrant asub Koidu tänaval. Kruntide Koidu tn.43, 43a ja Transvaali tn.54a piiril paikneb olemasolev veekaev, mida kasutatakse ühiselt (Koidu tn.43, 43a ja Transvaali tn.54a) kastmiseks.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

2. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekterimistingimusi.

3. "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.

KOIDU TN.43a, krunt nr.219a

Krundi valdaja: Heinrich Hallik

Krundi pindala: 585m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev |

Krundi kirjeldus:

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Koidu tänaval. Krunt külgneb põhjast Koidu tn.45 ja Transvaali tn.56a kinnistutega, idast Koidu tänavaga, ja lõunast Koidu tn.43 ja Transvaali tn.54a kruntidega.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev kahekordne krundiga Koidu tn.43-ga ühine paariselamu, ehitusaluse pinnaga Koidu tn.43a krundil 61m² ja kaks ühekordset kuuri, ehitusaluste pindadega 43m² ja 15m². Krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 176m², maksimaalse hoonete arvuga krundil: 3. Koidu tänaval on määratud kohustuslik ehitusjoon (vt. planeeringu joonist DP-3). Planeeritud ehitusõiguseks antud planeeringuga on näidatud elamu juurdeehitus, ehitusaluse pinnaga 26m², korruselisus ja hoone kõrgus tulenevad olemasolevast elamust. Juurdeehitus peab olema eraldatud krundi piiril Koidu tn.43 krundi paarielamust tuletõkkeseinaga. Arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga ei muudeta naaberkiinnistute ehitusõigust.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev |
| • Katuse kalle | vastavalt projektile |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-2, juurdeehitus eraldatakse naaberkrundi juurdeehitusest tuletõkkeseinaga |

Heakord ja haljastus:

Kinnistu on olemasolevalt haljastatud. Koidu 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. Autoga juurdepääs krundile on Koidu tänavalt. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemi õhuliini kaudu (ühine sisend Koidu tn.43 krundiga). Olemasolev liini ühendus jääb planeeritud juurdeehitusele ette ja lahendatakse planeeritud juurdeehituse elektriprojekti käigus. Planeeringuga on näidatud perspektiivse elektrimõõtekapi asukoht krundi piiril (ühine Koidu tn.43 krundiga, Koidu tänava ääres).

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

Kinnistule on planeeritud lokaalne küte.

Antud krundil on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga. Koidu tänava reovete kanalisatsioonitrassi ehitus lõpetatakse käesoleval aastal, mille järgselt on võimalik liituda Kuressaare linna ühtsesse kanalisatsiooni võrku, vastav liitumislepingu esitamisel trassi valdajale (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10. veebruar 1999. a., §11). Lähim tuletõrjehüdrant asub Koidu tänaval. Kruntide Koidu tn.43, 43a ja Transvaali tn.54a piiril paikneb olemasolev veekaev, mida kasutatakse ühiselt (Koidu tn.43, 43a ja Transvaali tn.54a) kastmiseks.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Veevõtu ja karjajootmise servituut" – Asjaõiguse seaduse § 190, lg.1

Veevõtu servituut annab õiguse võtta võõrast veekogust (antud juhul Koidu tn.43 ja 43a ning Transvaali tn.54a piiril olev kaev) vett oma kinnisasja tarbeks ja kasutada veekogu juurde viivat jalgteed (AÕS §186, lg.1-teeservituut). AÕS §134, lg.1- kinnisomand ei ulatu põhjaveele: põhjavesi on riigi omandis.

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), 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