

247-02  
I

TELLIJA: GUIDO LINDMÄE

KURESSAARE LINN,  
EHA TN.10  
DETAILPLANEERING

Projekteerija:



K. Keel

**KURESSAARE  
2002**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"10" 10 2002 nr. 94

<b>SELETUSKIRI</b> .....	4
<b>1. ÜLDOSA</b> .....	4
1.1. PLANEERITAV ALA .....	4
1.2. ALGATAJA .....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID .....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
1.5. EESMÄRGID .....	4
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	5
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS: .....	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE .....	5
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	6
2.5. TEHNOVÕRGUD .....	6
2.6. KESKKONNAKAITSE .....	6
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED .....	6
<b>EHA TN.10, KRUNT NR.1066</b> .....	7

## **SELETUSKIRI.**

### **1. ÜLDOSA.**

#### **1.1. PLANEERITAV ALA.**

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, aadressil Eha tn.10. Haarates enda alla olemasoleva kinnistu nr.1066, pindalaga 1225m<sup>2</sup> ning sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

#### **1.2. ALGATAJA.**

Planeeringu algataja on Eha tn.10 kinnistu omanik Guido Lindmäe, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 31.mai 2002.a.

#### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.383, 18.juuni 2001.a. Eha tn.10 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: Maakorraldustööd Eino Raadik, Eha tn.10 katastriüksuse geodeetiline alusplaan, Kuressaare 2002.a.

#### **1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas Eha tänaval, piirnedes loodest Eha tn.8 krundiga, idast Raudtee Tn.30 ja 32 kruntidega, lõunast Raudtee tn.28 ja Eha tn.12a kruntidega, läänest Eha tn.12 krundiga ja kirdest Eha tänavaga.

Planeeritava alaga piirnev Eha tänav on asfalteeritud. Planeeritaval krundil Eha tn.10 paikneb Eha tn.8-ga kokku ehitatud katusekorrusega paariselamu ja kuur. Krunt on olemasolevalt haljastatud ja piiratud aiaga.

#### **1.5. EESMÄRGID.**

Planeeringu eesmärgiks on Eha tn.10 kinnistule ehitusvõimaluste määramine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Antud planeeringuga kruntimist ei toimu. Planeeritav maa-ala on Eha tn.10 kinnistu, mis säilib olemasolevate parameetritega. Krunt nr.1066, pindalaga 1225m<sup>2</sup> ja sdihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

#### KRUNDI ANDMED

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
1066	Eha tn.10	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	1225	Eha tn.10 kinnistu

#### KRUNDI 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
1066	Eha tn.10	1225	367	30	Ühekordsed, mansardkorrusega	Maks 3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

### 2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Eha tn.10-Väikeelamumaa-EE-100%

Krundil paikneb Eha tn.8 ühine mansardkorrusega paariselamu, ehitusaluse pinnaga Eha tn.10 krundil 52,8m<sup>2</sup> ja kuur ehitusaluse pinnaga 49,5m<sup>2</sup>. Planeeringuga näidatakse ära antud krundi ehituskeeluala. Uus ehitusõigus konkreetse suurusega määratakse Eha tn.8 kinnistu piirile, mis nõuab piirinaabri vastavat kooskõlastust, ülejäänud naabrite ehitusõigust ei muudeta. Uus planeeritud ehitusõigus on tulepüsivusklassiga TP-2, tuletõkkeseinaga Eha tn.8 ja 10 piiril. Hoonestuse lubatud korruselisuseks on üks koos mansardkorrusega. Muud arhitektuursed nõuded lahendatakse ehituse projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda. Krundi täisehitusprotsendiks on 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 367m<sup>2</sup> ja maksimaalse hoonete arvuga 3.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritaval maa-alal olev Eha tänav asfalteeritud. Krunt on olemasolevalt haljastatud ja piiratud aiaga.

Krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

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

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavaga külgnevate kruntide piiridega. Krundile on oma juurdepääs Eha tänavalt. Parkimine toimub krundil (vt. planeeringu joonist DP-3).

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

#### 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga õhuliini kaudu. Perspektiivselt, kui õhuliinid viiakse Eha tänavale kaablisse, tuleb elektrimõõtekapp krundi piirile tänavale äärde (aia tasandisse, vt. joonist DP-3). Maja sisene elektrilahendus tuleb juurdeehituse projekti koosseisus.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolevad sidekaabliühendused planeeritaval maa-alal, mis ei vasta kaasaja tehnilistele nõuetele (geodeetiline alusplaan ei ole sidekaabli osas korrektne).

Planeeritaval maa-alal on lokaalsed küttesüsteemid (tahke-, elektri- või õliküte).

Antud maa-ala on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgi veetrassidega (krundi sisesed veetrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10. veebruar 1999. a., §11). Eha tänavale on olemasolev sadevete kanalisatsioon.

Eha tn.8 ja 10 piiril paikneb kastmiskaev, mis on piirinaabrite ühiskasutuses.

#### 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. Kruntide prügikastid on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta. Olemasolevalt kogutakse reoveed kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud nõuetele.

#### 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsimisklass täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektide käigus.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Eha tänavale.

## EHA TN.10, krunt nr.1066

Krundi valdaja: Guido Lindmäe

Krundi pindala: 1225m<sup>2</sup>

### 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:

Krunt paikneb Kuressaare linnas, Eha tänava ääres. Piirnedes loodest Eha tn.8 krundiga, idast Raudtee Tn.30 ja32 kruntidega, lõunast Raudtee tn.28 ja Eha tn.12a kruntidega, läänest Eha tn.12 krundiga ja kirdest Eha tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb Eha tn.8 ühine mansardkorrusega paariselamu, ehitusaluse pinnaga Eha tn.10 krundil 52,8m<sup>2</sup> ja kuur ehitusaluse pinnaga 49,5m<sup>2</sup>. Planeeringuga näidatakse ära antud krundi ehituskeeluala. Uus ehitusõigus konkreetse suurusega määratakse Eha tn.8 kinnistu piirile, mis nõuab piirinaabri vastavat kooskõlastust, ülejäänud naabrite ehitusõigust ei muudeta. Uus planeeritud ehitusõigus on tulepüsivusklassiga TP-2. Hoonestuse lubatud korruselisuseks on üks koos mansardkorrusega. Muud arhitektuursed nõuded lahendatakse ehituse projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda. Krundi täisehitusprotsendiks on 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 367m<sup>2</sup> ja maksimaalse hoonete arvuga 3.

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | elamu: olemasolev: kahekordne                             |
| • Katuse kalle            | elamu: olemasolev   |
| • Harjajoon               | olemasolev  |
| • Tulepüsivusklass        | elamul TP-2, piiril tuletõkkeseinaga TP-3 olemasolev kuur |

### Heakord ja haljastus:

Krunt on olemasolevalt haljastatud ja piiratud aiaga. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Eha tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

### Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga õhuliini kaudu. Perspektiivselt, kui õhuliinid viiakse Eha tänaval kaablistesse, tuleb elektrimõõtekapp krundi piirile (aia tasandisse).

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolevad sidekaabliühendused planeeritaval maa-alal.

Planeeritaval maa-alal on lokaalsed küttesüsteemid (tahke-, elektri- või õliküte).

Antud maa-ala on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgi veetrassidega (krundi sisesed veetrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruari 1999.a., §11). Eha tänaval on olemasolev sadevete kanalisatsioon.

Eha tn.8 ja 10 piiril paikneb kastmiskaev, mis on piirinaabrite ühiskasutuses.

***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

**1. "Veevõtu ja karjajootmise servituut" – Asjaõiguseseaduse § 190, lg.1**

Veevõtu servituut annab õiguse võtta võõrast veekogust (antud juhul Eha tn.8 ja 10 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.

Projekteerija: K. Keel

