

248-02 /

# KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kop@hot.ee



**Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460**

**Registreerimistõend nr. 02-160**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: REIN SOOM

T- 107-02

A-34163

KURESSAARE LINN,  
ROHU TN.13  
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2002**



PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

28.01.2003

"....." ..... nr. 31 .....

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 384, 18.juuni 2002.a., koos lisadega ( DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

## 3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurde-kutsututega. (Rohu tn.13 detailplaneeringule)
- 3.2. Rohu tn.13 katastriüksuse plaan. 10.oktoober 2000.a.

## 4. Joonised

- |      |                        |      |
|------|------------------------|------|
| 4.1. | Situatsiooni skeem.    | DP-1 |
| 4.2. | Tugiplaan.             | DP-2 |
| 4.3. | Planeeringu põhijoonis | DP-3 |

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.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
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.....	6
ROHU TN.13, KRUNT NR.340.....	7

## **SELETUSKIRI.**

### **1. ÜLDOSA.**

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

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Rohu tänaval. Haarates enda alla kinnistukrundi nr. 340, aadressiga Rohu tn. 13, krundi pindalaga 1355m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

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

Planeeringu algataja Rein Soom, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 06. juuni 2002.a.

#### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 384, 18. juuni 2002.a. Rohu tn. 13 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ töö nr. 219-02 .

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

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Rohu tänaval, haarates enda alla Rohu tn. 13 kinnistu, kus olemasolevalt on ühekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 61m<sup>2</sup> ja kuur ehitusaluse pinnaga 53m<sup>2</sup>. Krunt külgneb põhjast Hariduse 12 kinnistuga, läänest Rohu tn.11 kinnistuga, idast Rohu tn.15 kinnistuga ja lõunast Rohu tänavaga. Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga ja haljastatud. Krundil on olemasolev ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga ja Eesti Energia madalpinge õhuliiniga ja Eesti Telefoni õhuliiniga.

#### **1.5. EESMÄRGID.**

Planeeringu eesmärgiks on elamu renoveerimine ja uue abihoone planeerimine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Antud planeeringuga kruntimist ei toimu, olemasolev kinnistu on nr. 340, pindalaga 1355m<sup>2</sup> ja 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
340	Rohu tn.13	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	1355	Olemasolev kinnistu Rohu tn.13

#### 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
340	Rohu tn.13	1355	406	30	1-korruseline katusekorrusega	3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

### 2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Rohu tn.13 Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev ühekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 82m<sup>2</sup> ja ühekordne kuur ehitusaluse pinnaga 32m<sup>2</sup>. Krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 406m<sup>2</sup>, maksimaalse hoonete arvuga krundil: 3. Planeeritud ehitusõiguse korruselisuseks on üks korrus koos katusekorrusega, muud arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga on näidatud ehituspiiranguga alad.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritav kinnistu on olemasolevalt haljastatud. Rohu tänav on asfalteeritud ja krundid on piiratud aiaga. Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepäasetavas kohas.

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

Tänavajoon ühtib planeeritava maa-alal tänavatega külgneva kinnistu piiridega.

Autode parkimine on lahendatud krundil, vt. planeeringu joonist DP-3. Autoga juurdepääs on Rohu tänavalt.

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

#### 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritava maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia õhuliiniga. Planeeritud elektrimõõtekapp on paigutatud krundi piirile aia äärde jalgvärava vahetusse lähedusse (vt. joonist DP-3)

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus Rohu tn.13 kinnistuga õhuliini kaudu.

Krundil on lokaalne küte.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga. Uue ehitusõiguse veeühendus taotleb Kuressaare Veevärgilt eraldi. Krundi sisesed veetrassid kuuluvad krundi omanikule ("Ühisveevärgi ja -kanali-satsiooni seadus", 10. veebruar 1999. a., §11). Lähim tuletõrjehüdrant asub Rohu tänaval. Planeeritava maa-alal puuduvad ühiskanalisatsioonitrassid. Vastavalt Kuressaare linna arengukavale, ehitatakse Rohu tänavale vee- ja kanalisatsioonitrasside aastatel 2001-2004. a. Seni on krundi juurdepääsu juurde planeeritud kogumiskaev, kuhu tuuakse kõigi krundile planeeritud hoonete reovesi. Kogumiskaevu tühjendatakse vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale.

#### 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 prügikast on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta. Reoveed kanaliseeritakse enne kanalisatsioonitrasside väljaehitamist krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale.

#### 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõtmest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga uuele ehitusõigusele Rohu tn.13 krundi sügavuses ja Rohu tn.15 krundi piirile ehitatavale garaažile planeeritud TP-2 (ehitatakse vastu Rohu tn.15 oleva abihoone tulemüüri).

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritava maa-alal Rohu tänaval.

## ROHU TN.13, krunt nr.340

**Krundi valdaja:** Elsbeth Soom

**Krundi pindala:** 1355m<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             | üks korrus katusekorrusega |

### Krundi kirjeldus:

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Rohu tänaval, haarates enda alla Rohu tn.13 kinnistu, kus olemasolevalt on ühekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 61m<sup>2</sup> ja kuur ehitusaluse pinnaga 53m<sup>2</sup>. Krunt külgneb põhjast Hariduse 12 kinnistuga, läänest Rohu tn.11 kinnistuga, idast Rohu tn.15 kinnistuga ja lõunast Rohu tänavaga. Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga ja haljastatud. Krundil on olemasolev ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga ja Eesti Energia madalpinge õhuliiniga ja Eesti Telefoni õhuliiniga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev ühekordne elamu, ehitusaluse pinnaga 82m<sup>2</sup> ja ühekordne kuur ehitusaluse pinnaga 32m<sup>2</sup>. Krundi täisehitusprotsendiks planeeritakse 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 406m<sup>2</sup>, maksimaalse hoonete arvuga krundil: 3. Planeeritud ehitusõiguse korruselisuseks on üks korrus koos katusekorrusega, muud arhitektuursed nõuded lahendatakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringuga on näidatud ehituspiirangu alad.

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | üks korrus koos katusekorrusega |
| • Katuse kalle            | vastavalt projektile            |
| • Harjajoon               | vastavalt ehitusprojektile      |
| • Tulepüsivusklass        | TP-2                            |

### Heakord ja haljastus:

Kinnistu on olemasolevalt haljastatud. Rohu tänav on asfalteeritud ja krunt on piiratud aiaga. Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

### Liikluskorraldus ja teed:

Tänavate joon ühtib planeeritaval maa-alal tänavaga külgneva kinnistu piiriga. Autode parkimine on lahendatud kinnistul. Autoga juurdepääs krundile on Rohu tänavalt. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

### Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia õhuliiniga.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus Rohu tn.13 kinnistuga õhuliini kaudu.

Krundil on lokaalne küte.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga. Krundi sisesed veetrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanali-satsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11. Lähim tuletõrjehüdrant asub Rohu tänaval. Planeeritaval maa-alal puuduvad ühiskanaliseerimisvõrgud. Nende rajamiseni kanaliseeritakse reoveed krundile planeeritud kogumiskaevu (vt. joonist DP-3). Krundil paikneb toimiv veekaev.

***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 kohalikult omavalitsuselt.

**2. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

**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.



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