

287-03
T 1
"DAGOPEN" OÜ PROJEKTBÜROO

DAGOPEN®

Reg. Nr. 10058058
RETTETTER – EH10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö Nr. 03 - 93

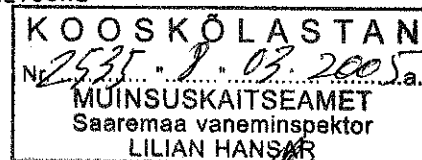
Tellija: PILLE KÄLLO ja JÜRI SULUSTE

VAIKNE 5 ja 7 ja KOPLI 8 DETAILPLANEERING

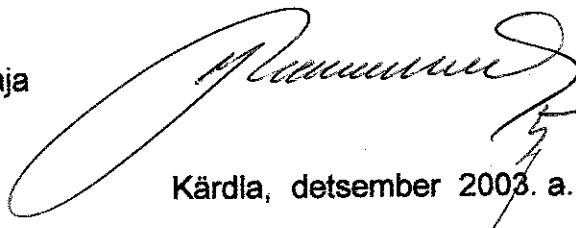
KURESSAARE, SAAREMAA



Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg. nr.27011 kaitsevöönd



Büroo juhataja


Kärdla, detsember 2003. a.

arh. J. Kuusemets

SADAMA 15
KÄRDLA 92412
HIIMUMAA

TELEFON: (046) 320 24
TELEFAX: (046) 226 60

PLANEERING-KEHITESTATUD
A/A 1120049539
Kuressaare Linnavalitsuse kaudusega
HANSARANK

Nr 296 "11" 05 2005



Kuressaare Linnavalitsus

Korraldus

Kuressaare


11. mai 2005 nr 296

Vaikne tn 5 ja 7 ja Kopli 8
detailplaneeringu vastuvõtmine
ja kehtestamine

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 18 lg 1, §22, § 24 lg 3, § 25 lg 4 ja lg 5, § 26 ning ehitusseaduse § 13 ning Kuressaare linna ehitusmääruse § 4 lg 2 p 1 ja 2; § 7 lg 2 ja 5

1. Võtta vastu Vaikne tn 5 ja 7 ja Kopli 8 lihtsustatud korras koostatud detailplaneering.
2. Kehtestada Vaikne tn 5 ja 7 ja Kopli 8 lihtsustatud korras koostatud detailplaneering.
3. Kuressaare Linnavalitsusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.
4. Detailplaneeringu toimik säilitatakse linnavalitsuse arhiivis.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest ja seda on võimalik vaidlustada vaide korras Kuressaare Linnavalitsuses (Tallinna tn 10 Kuressaare 93813) või Pärnu Halduskohtus (Rüütli tn 19 Pärnu 80011) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Jaanus Tamkivi
Linnapea


Vilma Kippak
Õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes

Saata: Kantsleile (2)
Arhitektuuriteenistus (4)
.Linna maanõunik R.Kalamees
Planeerija(2): "DAGOPEN" OÜ Projektbüroo
Sadama 15
Kärdla 92412 Hiiumaa


16 05 5

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr 601 02.09.2003 moodustatud
**KURESSAARE LINNAVALITSUSE
PROJEKTIDE LÄBIVAATAMISE KOMISJONI**

DETAILPLANEERIMIS- JA EHITUSPROJEKTID

PROTOKOLL

Koostatud 11.12. 2003, kooskõlastatud 2003

Projekti nimetus VAIKNE 5 ja 7 DETAILPLANEERING

Address VAIKNE 5, 7 ; KOPLI 8

Tellijal Pire Kõlko, Jüri Suluste

Koostaja 'DAGOPEN' OÜ PB

Komisjoni esimees:

Urmas Sepp – abilinnapea planeerimise ja ehituse alal

Komisjoni liikmed:

Toomas Paaver – linnaarhitekt 14.04.05

Ruth Kalamees – maanõunik 11.02.2005 g.

Madis Pihel – linnainsener 14.04.2005

Ainar Viires – ehitusjärelvalve insener

Karli Valt – keskkonna- ja välisprogrammide spetsialist 16.02.2005

Kaljo Ellik – heakorra- ja haljastuse spetsialist 20.07.2005

Vilma Kippak – õigusnõunik 20.04.05

Juri Zabellevitš – linnaarst

VEIKO VILL
Märt Turk – geodeet (DP puhul)

KOOSKÕLASTAN

.....
Veiko Vill

.....
Linnageodeet

Margo Sooäär – linnavaranounik 20.04.05

Juurdekutsutud:

Gerhard Rooda – Saaremaa Päästeteenistuse peainspektor, tel 21 816 VT JOONIS LEHT 4

Ainar Viires – Kuressaare Vanalinna Sihtasutuse juhataja, tel 050 84 445

Raivo Kallas – Saaremaa Keskkonnateenistuse juhataja, tel 33 778

Tiiu Rudov – Pärnu Tervisekaitsetalituse Saaremaa osakonna juhataja, tel 57 600

Toivo Jürisson – Saaremaa Veterinaar keskuse juhataja, tel 31 273

Madis Kaik – Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendussektori juhtivspetsialist, tel 071 55 236 VT JOONIS LEHT 4

Bruno Jantra – Lääne Kaabliosakonna Televõrkude sideliini insener, tel 38 003

Jaan Mehik – AS Kuressaare Soojus tehnikadirektor, tel 31 261

Mait Pärt – AS Kuressaare Veevõrk tegevdiri ktori asetäitja, tel 33 514 VT JOONIS LEHT 4

Lilian Hansar – Muinsuskaitseameti Saaremaa v.inspektor, tel 33 269

Komisjoni liikmete märkused paranduste või täienduste kohta, mis on vajalikud projekti sisse viia enne selle kehtestamist.

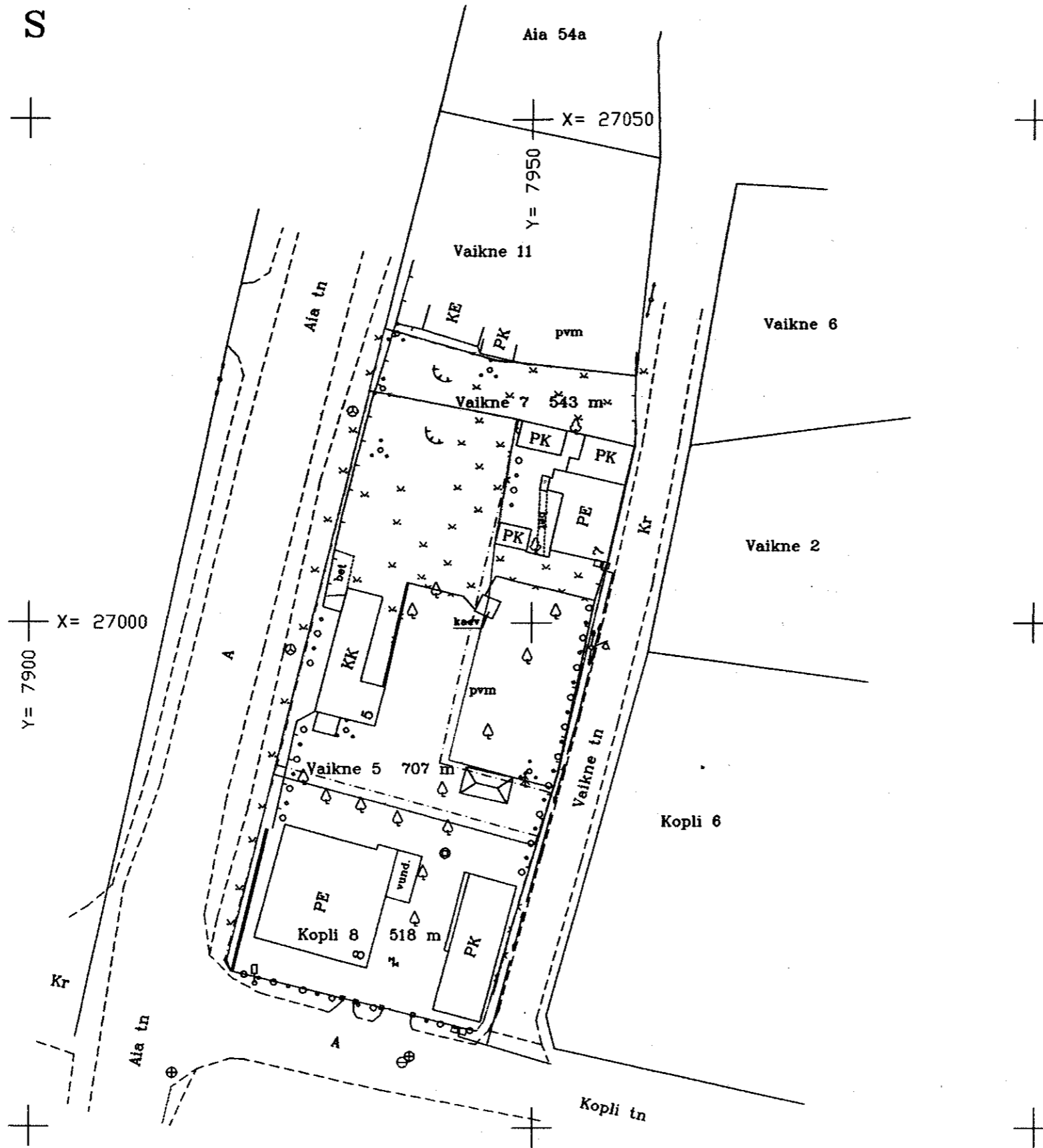
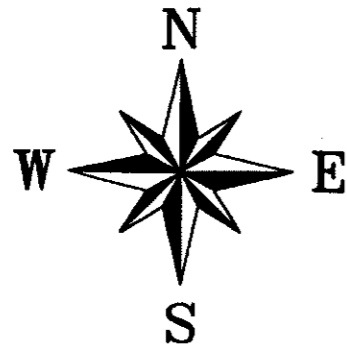
Teele ei ole jätke kuni sejuvett 199
tead vund vüül kaljustade elikustõde häigus
20.04.05

Märkus paranduste või täienduste arvestamise kohta

PIIRIDE KOKKULEPPE PLAAN

M 1:500

KOOPIA ÕIGE
de Jaan Toosa
Suluste



⁵
 Vaikne tn 7 piirid vastavalt ettepanekule
 Krundi pindala: 707.42 m² ehk 0.0707 ha

Punkti nr.	Koordinaadid		Sise-nurgad	Joonte pikkused
	X	Y		
1	27023.00	7933.72	93°15'	15.08
2	27020.23	7948.54	90°18'	12.55
3	27007.88	7946.30	184°30'	5.36
4	27002.55	7945.76	171°50'	16.63
5	26986.41	7941.75	269°06'	10.84
6	26983.63	7952.23	86°38'	6.01
7	26977.92	7950.35	93°08'	26.93
8	26984.93	7924.35	91°15'	39.21
1	27023.00	7933.72		

Vaikne 5 omaniku Peka Laine
 volitatud esindaja Jüri Suluste

Vaikne 7 omanik Pille Källo *Pille Källo*

Kopli 8 omanik Kristel Berens *Kristel Berens*

Koostas:

Tomas Süld

06. mai 2004.a.

SISUKORD

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Krundijaotusplaan
3. Planeeritud kruntide ehitusõigus
 - 3.1. Üldised nõuded
 - 3.2. Sihtotstarve
 - 3.3. Lubatud ehitiste arv krundil
 - 3.4. Lubatud suurim ehitusealune pind
 - 3.5. Ehitiste lubatud kõrgus
 - 3.6. Ehituslikud erinõuded
4. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
5. Haljastus
6. Tehnovõrgud
7. Keskkonnakaitse abinõud
8. Maakasutamise ja ehitamise erinõuded
9. Kinnisomandi kitsendused

II. LISAD

1. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
2. Kuressaare linnas, Vaikne tn 5 ja 7 ning Kopli tn 8 geodeetiline alusplaan.

III. JOONISED

- | | | |
|--|-----------|----------|
| 1. Tugiplaan | M 1 : 500 | - DP - 1 |
| 2. Krundijaotusplaan | M 1 : 500 | - DP - 2 |
| 3. Tehnovõrgud | M 1 : 500 | - DP - 3 |
| 4. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus, nõuded ehitistele | M 1 : 500 | - DP - 4 |

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering on koostatud Pille Källo ja Jüri Suluste tellimisel **Kuressaare Vaikne t. 5 ja 7 ning Kopli t. 8** krundipiiride ja ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ HADWEST maamöödubüroo poolt oktoobris 2003. a. koostatud maa - ala geodeetilist alusplaani.

Detailplaneering on koostatud lähtuvalt Tellijate soovidest ja Eesti Vabariigi seadustest ja normidest.

Üldplaneeringuna kehtib Kuressaare linna üldplaneering 2010 ja Kuressaare Linnavolikogu määrus nr.18 24.05.01.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi piiril. Planeering lähtub Muinsuskaitseseadusest.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. ASUKOHT, KRUNDIJAOTUSPLAAN

Planeeringu lahendus lähtub olemasolevast hoonestusest, omandiõigusest ehitiste ja rajatiste suhtes, olemasolevast teedevõrgust ning linnaehituslikust situatsioonist.

Planeeringuala paikneb Kuressaare linna lääneosas Aia t., Kopli t. ja Vaikse t. vahelises kvartalis.

Planeeringuala jagatakse lähtuvalt olemasolevast omandiõigusest hoonetele ja rajatistele kolmeks krundiks, millede vahelise piiri kulgemine määratakse käesoleva planeeringuga (joonis DP - 2).

Planeeritaval alal ei ole maareformi käigus juba moodustatud katastriüksusi.

Planeering määrab kruntide suurused:

- | | |
|------------|----------------------|
| - Vaikne 5 | - 671m ² |
| - Vaikne 7 | - 555 m ² |
| - Kopli 8 | - 545 m ² |

Kruntide jaotamisel on arvestatud seadustest tulenevate kaitse- ja keeluvöönditega.

3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, EHTUSLIKUD NÕUDED EHTISTELE

3.1. Üldised nõuded

Hoonestatava ala suurust reguleerib põhiliselt hoonestuse tulepüsivus. Joonisel DP - 4 määratud ehitusala piirid kehtivad TP3 tulepüsivusklassi hoonete ehitamisel (vastavuses EPN 10 "Ehitiste tuleohutus" 1. osa "Üldosa" nõuetega).

Tulepüsivusklassi TP2 ja TP1 hoonete ehitamisel võib ehitusala suurendada krundi piiril vastavuses EPN 10.1 -le. Üldjuhul kaugus kruntide piiridest määratakse arvestusega, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks (kui ei lepita naaberkinnistu omanike vahel teisiti) ja kaugus naaberhoonetest oleks vastavalt hoonete tulepüsivusastmetele.

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada maapealsete rajatiste ja hoonete ehitamist, on tähistatud kui ehituskeeluala.

Ehituskeelualale ei või samuti ehitada ajutisi ehitisi ega paigaldada väikehooneid.

Ehituskeelualad on määratud lähtudes:

- kaugusest kruntide piirideni (arvestades, et hoonetevahelised tuleohutuskujad)
- kaugusest naaberkruntide olemasolevate hooneteni ja nende tulepüsivusest.
- tehnovõrkude asukohast ja nende kaitsetsoonide laiusest.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda ehitusseaduse § 3-st.

Krundi Vaikne 7 põhjapiirile abihoone rajamise korral tuleb erinevate kinnistute piiril ühenduses olevate hoonete vahele rajada tulemüür lähtuvalt EPN 10.1 p. 4.9 nõuetele. Tulemüüri pikkus ja kõrgus, samuti täpne asetus lahendatakse konkreetsete hoonestusprojektidega. Tulemüür peab vastama – REI 120* nõuetele.

3.2. Kruntide kasutamise planeeritavad sihtotstarbed on järgmised:

- Vaikne 5 pereelamumaa EP 100%
katastriüksuse sihtotstarve E= 100% - elamumaa alajaotus väikeelamumaa
- Vaikne 7 pereelamumaa EP 100%
katastriüksuse sihtotstarve E= 100% - elamumaa alajaotus väikeelamumaa
- Kopli 8 pereelamumaa EP 100%
katastriüksuse sihtotstarve E= 100% - elamumaa alajaotus väikeelamumaa

Planeeritava alaga piirnevate kruntide sihtotstarbed ei ole konfliktis planeeritud sihtotstarvetega.

Põhisihtotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks kõrvalfunktsioonina lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3.3. Lubatud ehitiste arv kruntidel on planeeringuga arvuliselt reguleeritud. Planeering määrab lubatud ehitiste arvu kruntidel järgmiselt:

- Vaikne 5 2 (elamu +abihoone)
- Vaikne 7 2 (elamu +abihoone)
- Kopli 8 2 (elamu +abihoone)

Vajadusel täpsustatakse ehitiste arv iga konkreetse krundi puhul koostatava krundi detailplaneeringut täpsustava eskiisprojekti põhjal väljaantavate projekteerimistingimustega.

3.4. Iga krundi ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind on määratud (joonisel DP4):

- Vaikne 5 140 m²
- Vaikne 7 150 m²
- Kopli 8 220 m²

3.5. Ehitiste lubatud kõrgus on määratud igal krundil lähtuvalt olemasolevate ehitiste ja naaberkruntide ehitiste maksimaalsest kõrgusest (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast), nende asetusest ja kaugusest. Hoonete kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimismäärade EPN 10 "Ehitise tuleohutus" p. 4.1, 4.2 ja 4.3 nõuetele.

Iga krundi ehitiste lubatud suurim kõrgus on määratud (joonisel DP-4):

- Vaikne 5 8 m
- Vaikne 7 8 m
- Kopli 8 8,5 m

3.6. Planeeritaval alal on arhitektuur-ehituslikud erinõudeid ette nähtud järgmiselt:

Väikeelamute maksimaalne korruselisus	1 + katusekorrus
	- abihoonel - 1
Katused:	kalded
	materjal
	- 20 - 45°
Välisseinad	- sindel (puit ja ruberoid), katusekivi, mitteläikiv katuseplekk
materjalidega kaetud plaat,	- puit, kivi või looduslike
Nähtav sokliosia	puitaknaraamid
Piirdeaiad	- looduslik kivi, krohv
	- puitaed, võrkaed, madal müür, aia kõrgus kuni 1,5 m

4. TÄNAVATE-TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala külgneb Aia, Vaikse ja Kopli tänavatega. Aia tänav on keskmise liiklusintensiivsusega maa-ala laiusega 15 m. Liiklus on kahesuunaline.

Kopli tänav on maa-ala laiusega 10 m ja Vaikne tänav 6 m.

Planeerigualal jääb kehtima olemasolev liiklusskeem joonisel DP-4 näidatud sisesõitudega.

5. HALJASTUS

Planeeringualal ei ole keskkonnaseisundi ja Kuressaare linnamiljöö seisukohalt väärtuslikke puid. Planeering näeb ette võimaluse planeeringualal oleva kahe suurema puu ja õunapuude säilitamiseks. Kõrghaljastust saab tulevikus täiendada kooskõlastatult Kuressaare Linnavalitsusega ja Muinsuskaitseametiga..

7. TEHNOVÕRGUD.

Tehnovõrkude plaanil on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud. Linna kanalisatsioonitrasside koridori laius on üldjuhul 6 m, vee- ja kanalisatsioonitrassi vaheline kaugus 1,5 m (EPN 17 osa 8 p.1).

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus:

1. Piki õhuliine maa-ala ja õhuruumina, mida piiravad mõttelised vertikaaltasandid, mis asuvad liini teljest mõlemale poole:

alla 1kV pingega liinidel	- 2 m;
kuni 20 kV pingega liinidel	- 10 m;
35..110 kV pingega liinidel	- 25 m.

2. Piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Rajatavad ehitised ja tööd Aia tänava äärses 35 kV õhuliini kaitsetsoonides on lubatud Eesti Energia AS Saarte Elektrivõrgud Saaremaa jaoskonna loal. Üldjuhul võib liinikoridorides tegelda põllundusega. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m (Vabariigi Valitsuse määrus nr. 22 20. jaanuarist 1999 a.).

Telekommunikatsiooni maakaabli kaitsevööndi laius 2 m kummalegi poole kaablit.

Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Planeeringus on näidatud elamu veetrasside asukohad ja võimalikud kruntide ühenduskohad (joonis DP - 3) arvestades perspektiivset linnavõrgu väljaehitamist.

Planeering toetub üldisele arengusuunale, kus perspektiivselt linnas olemasolevad õhuliinid asendatakse maakaablitega.

Uute ühenduste ja liitumiste projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest ja võrkude valdajate väljastatud tehnilistest tingimustest.

Tehnovõrkude osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 sätted. Vanalinna kaitsevööndis toimub trasside rajamine Muinsuskaitseameti loal.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Jäätmeäritlusstrateegia planeeritava alal tegutsemiseks:

- välditakse jäätmete teket;
- püütakse taaskasutada jäätmeid (ehitusmaterjalina, energia tootmiseks, kompostimiseks);
- jäätmete ohtlikuse vähendamine;

Biojätmed võib osaliselt kompostida kohapeal, kasutades selleks komposterit või avakompostimist.

Olmejäätmete vedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Olmejäätmete vedu teostavad selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel. Olmejäätmed korjatakse ettenähtud konteineritesse, mis tuleb rentida või osta igale krundile.

Sademeteveed imuvad pinnasesse. Teealuse sademetevede linnatrassi väljaehitamisel juhitakse veed läbi restkaevude linnavõrku.

9. MAAKASUTUSE JA EHITAMISE ERINÕUDED

Lähtuvalt Vaikne tn 7 ja Kopli tn 8 ehitusalade osalist paikemist 35 kV õhuliini kaitsetsoonis tuleb kuni õhuliini asendamiseni kaabelliiniga kõikide ehitiste rajamine kooskõlastada Eesti Energia AS Saarte Elektrivõrgudega.

10. KINNISOMANDI KITSENDUSED

- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkiinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimisnormidest EPN 10.1.
- Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted.
- Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Energia-seaduse §15.
- Tegevust tee kaitsevööndis reguleerib Teeseaduse §36.
- Tegevusel vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis lähtuda muinsuskaitseala põhimäärusest ja Muinsuskaitseaduse §25.

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

DP NIMETUS: Vaikne 5 ja 7 detailplaneering

DP EESMÄRGID JA SISU Kruntide piiride ja ehitusõiguste määramine.

DP ALGATAMISE ALUS Pille Källo avaldus 13.11.2001 ja Jüri Suluste avaldus 21.05.2003

LÄHTEMATERJALID

TÄHTSAMAD SEADUSANDLIKUD ALUSED

- Planeerimisseadus

OLEMASOLEVAD PLANEERINGUD JA PROJEKTID

- Kuressaare linna Üldplaneering 2010
Kuressaare Linnavalikogu määrus nr.18 24.05.01

OLEMASOLEV MAAKASUTUS

GEODEETILINE ALUSPLAAN

Võimalik tutvuda linnaarhitekti arhivis (R.Tamm 33 674)

*Koostatav DP on vastavuses Üldplaneeringuga,
planeeritav ala asub väikeelamumaal*

*Lisatud andmed planeeringuga haaratud ala maaüksuste kohta seisuga
04.06.2003 . (Maandunik R.Kalamees 33 672)*

*Vajalik koostada digitaalne M1:500 vastavalt Kuressaare linnas
kehtestatud korrale.
Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud linnageodeediga (Inf.
linnageodeet M.Turk. Tel. 33 672)*

KOOSKÕLASTAMINE

- Kuressaare LV projektide läbivaatamise komisjon
- Planeeringuala hoonete omanikud
- Saare Maavalitsuse Maaameti osakonna juhataja Merike Toose.
- Täiendavate kooskõlastuste vajadus täpsustatakse planeerimisprotsessi ajal

*Lisatud protokoll vorm
Kooskõlastused vormistada planeeringu põhijoonisel*

PLANEERIMISETTEPANEKUD

OLULISEMAD LINNAEHTUSLIKUD SOOVITUSED

- Hoonestustingimuste määramisel lähtuda ol.olevate hoonete arhitektuurist – korruselisus, katuse kalle jmt.
- Määrata omavõllised, säilitatavad ja lammutatavad ehitised

KOOSSEIS JA VORMISTAMINE

- DP koosseisu ja vormistamist täpsustavad nõuded on esitatud käesolevate lähteseisukohtade lisades 1, 2.
- Detailplaneering esitada linnavalitsusele 3 eksemplaris paberkaandjal

LISAD

- Situatsiooniskeem
- Planeeritava ala skeem M 1:1000
- Illustreerivad fotod

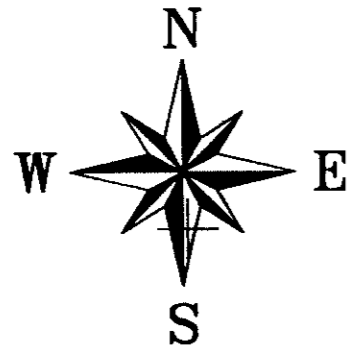
Koostas: arhitekt Tuuli Org

Tel. 045 33674 tuuli.org@kuressaare.ee

Kooskõlastas: linnaarhitekt Lilian Hansar

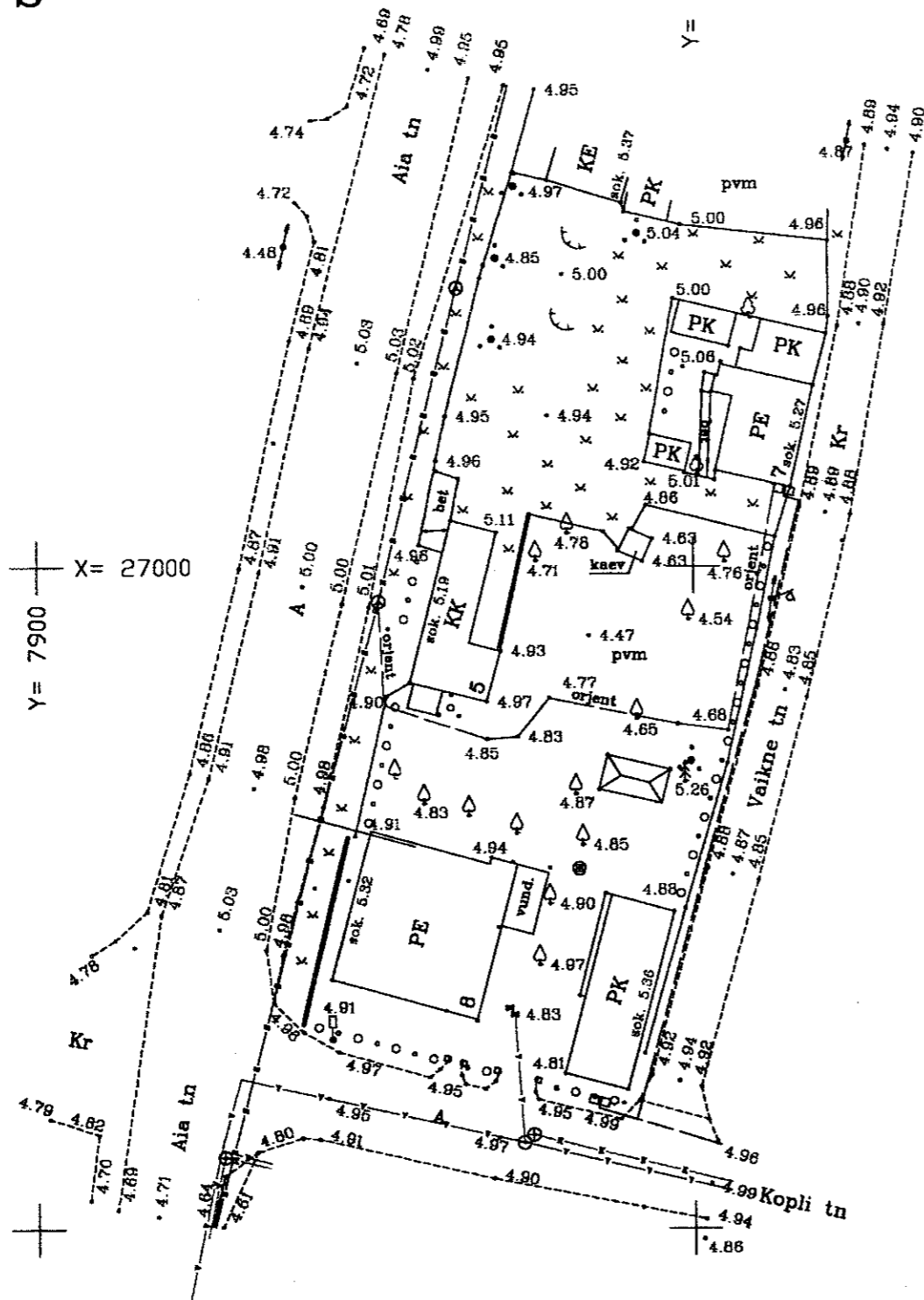
Tel. 045 33674 lilian.hansar@kuressaare.ee

Saare maakond Kuressaare linn
 Vaikne tn 5 ja 7 ning Kopli tn 8
 GEODEETILINE ALUSPLAAN
 M 1:500


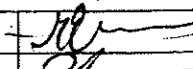
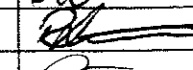
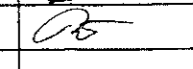


X = 27050
 Y = 7950

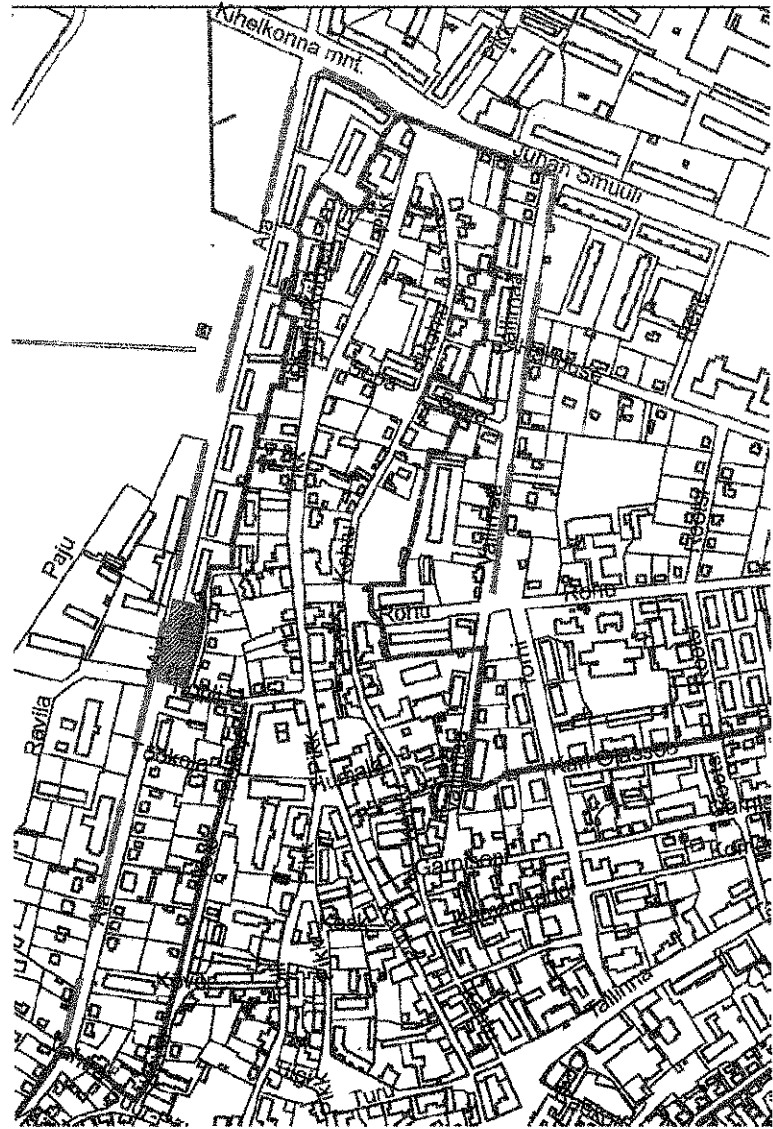
X = 27000
 Y = 7900






Märkused: Koordinaadid Kuressaare linna kohalikus süsteemis
 Kõrgused Balti süsteemis

 OÜ HADWEST maamõõdubüroo Tallinna tn.61 Kuressaare 93818 tel. 56470 RETTER nr. EG10500844-0001			
Telliju	Pekka Jyrki, Henrik Laine, Pille Kallio ja Kristel Berens		
Mõõdistaja	Margo Ers		10.10.2003.a.
Töötaja	Raigo Lõsi		10.10.2003.a.
Grupijuht	Tomas Süld		10.10.2003.a.
Töö nr.	TO-147		
Joonis 1 lehel	Leht nr.	1	

ASUKOHA SKEEM KURESSAARE LINNA PLAANIL



-  MUNUSKAITSEALA KAITSEVÖÖNDI PIIR
-  MUINSUSKAITSEALA PIIR
-  PLANEERITAV ALA