

*Õsel Plan*

Torni tn.7-3, Kuressaare, 93812  
Tel.05162088, fax 4556457  
RETTER EP 10314484-0001

Tellija: Kuressaare Linnavalitsus

Töö nr. 35-03

## **SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN**

### **LAHE TEE JA KIHELKONNA MNT VAHELISE ALA**

### **DETAILPLANEERING**

Planeerija: Merit Kindsigo

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Kuressaare 2004

# LAHE TEE JA KIHELKONNA MNT VAHELISE ALA DETAILPLANEERING

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS – ANDMED KRUNTIDE KOHTA

Lisad:

- Keskkonnamemorandum
- AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003. a väljastatud kiri nr 583

### B JOONISED

- Tugiplaan M 1: 500 DP-1
- Põhijoonis M 1: 500 DP-2
- Krundijaotusplaan M 1: 500 DP-3

### C LÄHTEMATERJALID

Linnavalitsuse korraldus algatamise kohta

Linnavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega

# A SELETUSKIRI

## I ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kuressaares, Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelisel alal. Detailplaneeringu algatajaks on Kuressaare Linnavalitsus, algatamise aluseks on Liide Heina taotlus 03.09.2002 ja Arli Heina taotlus 05.05.2003. a. Detailplaneering on algatatud 12.08.2003. a Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr 549.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1,07 ha. Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on kehtestatud linna üldplaneeringu alusel väikeelamumaa. Käesolev töö on koostatud vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Koostatav detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on õigusvastaselt võõrandatud tagastamisele kuuluva maa piiride määramine; riigi vaba maa elamukruntideks jagamine; tänava maa-ala määramine; Lahe tee 4 ja Lahe tee 6 kasutada oleva maa piiride muutmine; uute pereelamute planeerimine; planeeritaval alal ehitusõiguste määramine; kruntidele juurdepääsu ja parkimise lahendamine; hoonete, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega
- Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas AS M&V INVEST 2000. a)

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kuressaare linna loodeservas, piirnedes kirde poolt Kihelkonna maanteega, kagu poolt Lahe teega, loode poolt krundiga nr 444 (Kihelkonna mnt 17) ning lääne poolt krundiga nr 3033 (Lahe tee 10).

Alal puuduvad praegu kinnistatud krundid. Jätkuvalt riigi omandis oleval maa-alal puuduvad praegu igasugused liinid ja trassid ning vastav ala on hoonestamata, erandiks mõned kasvuhood ja muud väiksemad rajatised.

Planeeritav ala on valdavalt tasane ja väga madal, keskmisteks maapinna kõrgusteks 1,30-1,90. Ala katab põhiliselt looduslik madalmaa, palju leidub roostikku ja võsa, kohati on ka looduslikku rohumaad ning suuri puid.

Eraldi tuleb käsitleda krunte nr 581 (Lahe tee 6) ja nr 1731 (Lahe tee 4), millel on olemasolevad hooned-trassid jms; antud planeering teeb ettepaneku muuta eelnimetatud kruntide suurust ja piire ning määrata ehitusõigused.

Eritingimused:

Täita keskkonnamemorandum A-osa.

## II PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala kruntideks riigi vabast maast, eraldi käsitleda krunde nr 581 (omanikuks Liide Hein; aadress Lahe tee 6) ja nr 1731 (omanikeks Ruth Aus, Vaiki Toompuu, Raul Sagor; aadress Lahe tee 4). Lahe tee 6 olemasolev krundi suurus on 867 m<sup>2</sup>, detailplaneering teeb ettepaneku muuta krundi suurust ja piire ning määrab krundi suuruseks 949 m<sup>2</sup>. Lahe tee 4 olemasolev krundi suurus on 1107 m<sup>2</sup>, detailplaneering teeb ettepaneku muuta krundi suurust ja piire ning määrab krundi suuruseks 1114 m<sup>2</sup>.

Krundi nr 3261 (Lahe tee 2) õigusjärgseks omanikuks on Ragnar Sepp. Õigustatud subjekt soovib maad tagasi saada. Maa tagastamine endistes piirides ei ole võimalik; lähtudes maakorralduse nõuetest jääksid riigi vaba maa ribad olemasolevate kinnistute ja tagastamisele kuuluva maa vahele. Selleks on muudetud tagastatava maa piire.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

<b>Krundi nr</b>	<b>Aadress</b>	<b>Planeeritud suurus, m<sup>2</sup></b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistutest, kruntidest, k.a. riigi/linna maa</b>
3286	Kihelkonna mnt 15c	896	Pereelamu maa EP	riigi vaba maa
3285	Kihelkonna mnt 15a	1069	Pereelamu maa EP	riigi vaba maa
3284	Kihelkonna mnt 15	1225	Pereelamu maa EP	riigi vaba maa
3261	Lahe tee 2	2229	Pereelamu maa EP	riigi vaba maa
581	Lahe tee 6	949	Pereelamu maa EP	krunt nr 581, riigi vaba maa
1731	Lahe tee 4	1114	Pereelamu maa EP	krunt nr 1731, riigi vaba maa
3287	-	1068	Tee ja tänava maa LT	riigi vaba maa
3301	Kihelkonna mnt 15d	920	Pereelamu maa EP	riigi vaba maa

## KRUNTIDE NÄITAJAD

Krun- di nr	Aadress	Planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Ehitus- alune pind, max m <sup>2</sup>	Täis- ehituse %	Korruse- lisus, sh katuse- korrus	Hoonete arv krundil, tk	Maa- kasu- tuse siht- otstarve (Tähis)	Siht- ots- tarbe osa- kaal, %
3286	Kihel- konna mnt 15c	896	224	25	2	2	Pereela- mu maa (EP)	100
3285	Kihel- konna mnt 15a	1069	267	25	2	2	Pereela- mu maa (EP)	100
3284	Kihel- konna mnt 15	1225	306	25	2	2	Pereela- mu maa (EP)	100
3261	Lahe tee 2	2229	557	25	2	4	Pereela- mu maa (EP)	100
581	Lahe tee 6	949	237	25	2	3	Pereela- mu maa (EP)	100
1731	Lahe tee 4	1114	278	25	2	3	Pereela- mu maa (EP)	100
3287	-	1068	-	-	-	-	Tee ja täna- va maa (LT)	100
3301	Kihel- konna mnt 15d	920	230	25	2	2	Pereela- mu maa (EP)	100

### 2.2 Kruntide hoonestus, üldised arhitektuurinõuded

Olemasolevalt on krundid hoonestamata. Planeeringus on määratletud ehitusala. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

### 2.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala külgneb nii Kihelkonna mnt kui ka Lahe teega. Alale planeeritakse rajada uus tänav, mille jaoks on ka vastav osa reserveeritud (13,5 m laiune riba, mis külgneb krundi nr 444 kagupoolse servaga, Kihelkonna mnt 17), mahasõit Kihelkonna maanteelt. Planeering teeb ettepaneku kasutada tänava nimena Linnu. Täpne nimi kinnitatakse linna volikogu otsusega. Seoses uue tänava tekkimisega korrastatakse planeeritava tänava äärde jäävate kruntide aadressid.

Autode parkimine on planeeritud oma krundile. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik võimaldab korraldada avarii- ja hooldustegevust. Detailplaneeringu

järgsed avalikult kasutatavad teed ehitatakse vastavalt linna arengukavale ja üldplaneeringule.

## **2.4 Tehnovõrgud**

Kruntidel puuduvad olemasolevad kommunikatsioonid (erandiks Lahe tee 6 ja Lahe tee 4). Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge ja Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Planeeritavatelt ja olemas olevatelt kinnistutelt sadevete ära juhtimine vastavalt joonisele DP-4.

Planeeritava maa-ala elekter saadakse olemasolevatest liinidest kahes kohas. Elektri kaabli ühendus saadakse Kihelkonna mnt ja rajatava tänava ristmikul asuvast (madalpinge) õhuliinipostist, kust liin veetakse Kihelkonna mnt 15a krundi nurgani (liinid planeeritakse maakaabelliinidena). Teise ühendusena veetakse Lahe tee 4 krundi piiri ääres asuvast kilbist maakaabelliin Lahe tee 2 krundi nurgani. Planeeritavad liinid ning jaotus- ja mõõtekilpide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia).

Sideliini ei planeerita. Küttesüsteemid igal krundil lahendada lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad trassid on Kuressaare linna üldplaneeringuga planeeritud välja ehitada aastaks 2010.

## **2.5 Heakord ja haljastus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa ja roostik tuleb esteetilistel kaalutlustel ja praktilistel põhjustel maha võtta ning krundid ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida).

Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maa-alal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata kruntide eripärasustest).

Olemasolevad piirded kas likvideerida või sobitada planeeringus sätestatud nõuetega. Järgida tänavale iseloomulikke aedade kõrgusi.

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale. Selleks otstarbeks on igale krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteiner (võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel).

**KIHELKONNA MNT 15****Maa omanik**

krunt nr 3284

**Krundi pindala**

Eesti Vabariik

**Krundi ehitusõigus**1225 m<sup>2</sup>

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

2

Suurim lubatud ehitusalune pindala

306 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, Kihelkonna mnt 15. Krundil puudub hoonestus, kohati on kõrghaljastust, osa krundi katab roostik ja võsa. Krundil asub ka tiik, mille teine pool jääb krundile Lahe tee 2. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Kihelkonna mnt 15a, Lahe tee 2; olemasoleva krundiga Kihelkonna mnt 13 ja Kihelkonna maanteega.

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüsisuvaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

5 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Kihelkonna mnt 15 juurdepääs on kavandatud Kihelkonna maanteelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa ja roostik tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

**Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeeritakse juhtida lahtises kraavis läbi teiste kinnistute Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Sadevee kraav rajatakse maakasutus kitsendusega alale. Elektri kaabli ühendus saadakse Kihelkonna mnt ja rajatava tänava ristmikul asuvast (madalpinge) õhuliinipostist, kust liin veetakse Kihelkonna mnt 15a krundi nurgani (liinid planeeritakse maakaabelliinidena). Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

**KIHELKONNA MNT 15a**

krunt nr 3285

**Maa omanik**

Eesti Vabariik

**Krundi pindala**1069 m<sup>2</sup>**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

2

Suurim lubatud ehitusalune pindala

267 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, Kihelkonna mnt 15a. Krundil puudub hoonestus, kohati on kõrghaljastust, osa krundi katab roostik ja võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Kihelkonna mnt 15, Lahe tee 2, krundiga nr 3287 ja Kihelkonna maanteega.

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüvisusaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

5 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Kihelkonna mnt 15 juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa ja roostik tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

**Tehnõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeeritakse juhtida lahtises kraavis läbi teiste kinnistute Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Sadevee kraav rajatakse maakasutus kitsendusega alale. Elektri kaabli ühendus saadakse Kihelkonna mnt ja rajatava tänava ristmikul asuvast (madalpinge) õhuliinipostist, kust liin veetakse Kihelkonna mnt 15a krundi nurgani (liinid planeeritakse maakaabelliinidena). Planeeritava liini ning jaotus- ja mõõtekilbi võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.



**KIHELKONNA MNT 15c**

krunt nr 3286

**Maa omanik**

Eesti Vabariik

**Krundi pindala**896 m<sup>2</sup>**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

2

Suurim lubatud ehitusalune pindala

224 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, Kihelkonna mnt 15c. Krundil asub lammutamisele kuuluv kuur, veidi on kõrghaljastust, osa krunti katab võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Lahe tee 2, Lahe tee 4, Lahe tee 6, Kihelkonna mnt 15d ja planeeritava tänavaga (krundi nr 3287).

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüsivusaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

5 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Kihelkonna mnt 15c juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

**Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeeritakse juhtida lahtises kraavis läbi teiste kinnistute Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Sadevee kraav rajatakse maakasutus kitsendusega alale. Elektri kaabli ühendus saadakse Kihelkonna mnt ja rajatava tänava ristmikul asuvast (madalpinge) õhuliinipostist, kust liin veetakse Kihelkonna mnt 15a krundi nurgani (liinid planeeritakse maakaabelliinidena). Planeeritavad liinid ning jaotus- ja mõõtekilpide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

**KIHELKONNA MNT 15d**

krunt nr 3301

**Maa omanik**

Eesti Vabariik

**Krundi pindala**920 m<sup>2</sup>**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

2

Suurim lubatud ehitusalune pindala

230 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, Kihelkonna mnt 15d. Krundil asub lammutamisele kuuluv kuur, krundil on põhiliselt endine põllumaa, veidi võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Lahe tee 6, Kihelkonna mnt 15c ja planeeritava tänavaga (krundi nr 3287) ning olemasolevate kruntidega Lahe tee 8 ja Lahe tee 10.

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüsivusaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

5 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Kihelkonna mnt 15c juurdepääs on kavandatud rajatavalt tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

**Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeeritakse juhtida lahtises kraavis läbi teiste kinnistute Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Sadevee kraav rajatakse maakasutus kitsendusega alale. Elektri kaabli ühendus saadakse Kihelkonna mnt ja rajatava tänava ristmikul asuvast (madalpinge) õhuliinipostist, kust liin veetakse Kihelkonna mnt 15a krundi nurgani (liinid planeeritakse maakaabelliinidena). Planeeritavad liinid ning jaotus- ja mõõtekilpide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

## **LAHE TEE 2**

### **Maa omanik**

krunt nr 3261

Eesti Vabariik, tulevane omanik Ragnar Sepp

### **Krundi pindala**

2229 m<sup>2</sup>

### **Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

4

Suurim lubatud ehitusalune pindala

557 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

### **Krundi kirjeldus**

Tagastamisele kuuluv planeeritav krunt on aadressiga Lahe tee 2. Krundil puudub hoonestus, veidi on kõrghaljastust, osa krundi katab roostik ja võsa. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Lahe tee 4, Kihelkonna mnt 15; planeeritava tänavaga (krunt nr 3287), olemasoleva krundiga Kihelkonna mnt 13 ja Lahe teega.

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüsisusaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

2,75 m krundi piirist Lahe tee ääres,

5 m krundi piirist planeeritava tänava ääres

### **Liikluskorraldus ja teed**

Lahe tee 2 juurdepääs on kavandatud Lahe teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest).

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

### **Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeeritakse juhtida lahtises kraavis läbi teiste kinnistute Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Sadevee kraav rajatakse maakasutus kitsendusega alale. Elektriabli ühendusena veetakse Lahe tee 4 krundi piiri ääres asuvast kilbist maakaabelliin Lahe tee 2 krundi nurgani. Planeeritavad liinid ning jaotus- ja mõõtekilpide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

**LAHE TEE 4****Maa omanikud****Krundi pindala****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	3
Suurim lubatud ehitusalune pindala	278 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	8,5 m

krunt nr 1731

Ruth Aus, Vaiki Toompuu, Raul Sagor  
olemasolev 1107 m<sup>2</sup>, planeeritav 1114 m<sup>2</sup>**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, Lahe tee 4. Krundil on olemasolev hoonestus, kohati on kõrghaljastust. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Lahe tee 2, Lahe tee 6 ja Lahe teega.

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	2 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt tänavaga
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsimisaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	2,75 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Lahe tee 4 juurdepääs on olemas Lahe teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

**Tehnovõrgud**

Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge ja Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10).

## **LAHE TEE 6**

**Maa omanik**

krunt nr 581

**Krundi pindala**

Liide Hein

olemasolev 867 m<sup>2</sup>, planeeritav 949 m<sup>2</sup>

**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

3

Suurim lubatud ehitusalune pindala

237 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, Lahe tee 6. Krundil on olemasolev hoonestus, veidi kõrghaljastust. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Lahe tee 4, Kihelkonna mnt 15d, Kihelkonna mnt 15c; olemasoleva krundiga Lahe tee 8 ja Lahe teega. Krundi planeeritava suuruse ja piiride määramise juures arvestati asjaoluga, et kõik olemasolevad hooned jääksid Lahe tee 6 krundile.

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüsiivusaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

2,75 m krundi piirist

### **Liikluskorraldus ja teed**

Lahe tee 6 juurdepääs on olemas Lahe teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

### **Tehnovõrgud**

Vastavalt AS-i Kuressaare Veevärk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge ja Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10).

**Krunt nr 3287****Maa omanik** Eesti Vabariik**Krundi pindala** 1068 m<sup>2</sup>**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve tee ja tänava maa (LT) 100%

Lubatud ehitiste arv -

Suurim lubatud ehitusalune pindala -

Ehitiste suurim lubatud kõrgus -

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, krunt nr 3287. Krundil puudub hoonestus. Krunt piirneb planeeritavate kruntidega Kihelkonna mnt 15a, Lahe tee 2, Kihelkonna mnt 15c; olemasolevate kruntidega Lahe tee 10, Kihelkonna mnt 17 ja Kihelkonna maanteega.

**Liikluskorraldus ja teed**

Mahasõit planeeritavale tänavale on Kihelkonna maanteelt, Kihelkonna mnt 15a ja Kihelkonna mnt 17 vahelt. Planeering teeb ettepaneku kasutada tänava nimena Linnu. Täpne nimi kinnitatakse linna volikogu otsusega. Seoses uue tänava tekkimisega korrastatakse planeeritava tänava äärde jäävate kruntide aadressid.

## **Kruntide omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

### **1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

### **2. Eesti Vabariigi 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 ehitusmäärus**

Projekteerimistingimused väljastab linnavalitsus taotluse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm) väljastab linnavalitsus taotluse alusel.

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

### **4. Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.**

Vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri(d) ja korraldama jäätmeveo.

### **5. “Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147**

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud, või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

### **6. “Katuselt voolav vesi” – asjaõigusseaduse § 154**

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

### **7. “Tehnovõrgud ja rajatised” – asjaõigusseaduse § 158**

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsiooniorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

### **8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi.**

Koostaja: Merit Kindsigo