

328-05  
I

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389  
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

**TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS**  
**FINANTSEERIJA: OÜ NEVILAR**

**T – 91-05**  
**A – 34347**

Tuvi 12 10119 Tallinn, tel 646 3583, faks 644 2191  
esindaja: Olle Reinholm mob 504 6392  
e-post: olle@harjuehitus.ee

*Olle Reinholm*

## **KURESSAARE LINN, VALLIMAA TN 26,** **DETAILPLANEERING** **KOOS LISADOKUMENTIDEGA**

Algatatud: 03. mai 2005.a. Kuressaare Linnavalitsuse  
korraldusega nr 289

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2005**

**PLANEERING KEHTESTATUD**

**Kuressaare Linnavolikogu otsusega**

"29" 09 2005 nr. 45

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRJA ÜLDOSA</b>	<b>3</b>
<b>LÄHTESITUATSIOON</b>	<b>3</b>
<b>PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM</b>	<b>4</b>
<b>TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS</b>	<b>4</b>
<b>KRUNDIJAOTUS</b>	<b>5</b>
<b>SERVITUUTIDE VAJADUS</b>	<b>6</b>
<b>PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID</b>	<b>7</b>
Vallimaa tn 26	7

### JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Maakasutuse joonis	DP-3
Ruumilahenduse joonis.	DP-4
Tehnovõrgud	DP-5

### DP ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED 7

#### LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 6, 10. jaanuar 2005.a. Vallimaa tn 26 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Vallimaa tn 26 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, 03. mai 2005.a. koos planeeritava ala skeemiga.

As Kuressaare Veevärk esialgsed tingimused Vallimaa tn 26 40-korteriga elamu detailplaneeringu juurde, Nr.691, 04 juuli 2005.a.

Kuressaare Soojus'e tehnilised tingimused Nr.18/2005 Vallimaa tn 26 korterelamu soojusvarustuse lahendamiseks.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 3860088 Vallimaa tn 26 40-korteriga korruselamu detailplaneeringu juurde, 18. juuli 2005.a.

OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 148, vallimaa tn 26 detailplaneeringule, 20. juuni 2005.a.

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**  
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare Juhan Smuuli tänava ümbruses olevate 3-5-korruseliste kortermajade tsoonis. Piirnedes põhjast Juhan Smuuli tn 12 korterühistuga, idast ja lõunast Vallimaa tn 24 korterühistuga ning läänest Vallimaa tänavaga.
- **Planeeringu eesmärgid.**  
Uue korterelamu planeerimine hoonestamata krundile.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
  - LV korraldus nr 289, 03. mai 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
  - Kuressaare linna üldplaneering 2010
  - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr. T-05-121, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)  
Vallimaa tn 26 on hoonestamata krunt 3-5-korruseliste kortermajade tsoonis, piirnedes osaliselt madala üksikelumute kvartaliga.  
Krunt on tasane, osalise kõrghaljastusega Vallimaa tänava ääres.  
Krundi põhjaosas lõikab krundi elektriõhuliin.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**  
Olemasolevalt (seisuga 01. august 2005) on OÜ Nevilarile kuuluv Vallimaa tn 26 krunt, suurusega 3749m<sup>2</sup>, sihtotstarbega Väikeelamumaa-20% ja Ärimaa-80%.  
Krundi põhjaosas olevale elektriõhuliinile kehtib liinikaitsevöönd 2m mõlemale poole liini telge.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**  
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juhtfunktsiooniks korruselamumaa. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

## PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva planeeringuga planeeritakse hoonestamata krundile korruselamu. Korruselamu planeeritakse 5m kaugusele Vallimaa tänava piirist, jäädes Hariduse tn 1 väikeelamuga ühele joonele. Kaugused Juhan Smuuli tn 12 ja Vallimaa tn 24 korterelamutest on toodud detailplaneeringu joonisel DP-3 "Ruumilahenduse joonis".

Juurdepäas krundile on planeeritud üle Vallimaa tn 24 korterühistu krundi, milleks tuleb Vallimaa tn 24 kinnistule seada servituut vastavalt AÕS §156 "Juurdepäas avalikult kasutatavale teele". Tagamaks Vallimaa tn 26 krundist ida poole jäävate korterelamute elanikele turvalise liiklemise krundi põhja piiril, on planeeritud kõnnitee (olemasolevad puud piiri ääres säilitatakse), millele seatakse servituut vastavalt AÕS §156 "Juurdepäas avalikult kasutatavale teele".

Krundi põhja ja ida piiril olev tänavavalgustus tuleb lahendada kahepoolsena, valgustades Vallimaa tn 26, Vallimaa tn 24 ja Juhan Smuuli tn 12 krunte. Olemasolev õhuliin paigaldada kaablisse.

Krundi lääne, põhja ja ida piiril on kõrghaljastust, mis tuleb võimalikult suures osas säilitada ja korrastada.

Planeeritav krunt on privaatne (maaiüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

Krunt on soovitatav piirata osalise piirde või hekiga.

Hoonetele tuleb koostada originaalprojektid, arvestades mahulises lahenduses ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Nr. 148, 20. juuni 2005.a. tuleb Vallimaa tn 26 planeeritud 40-korteriga korterelamu elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus ehitada uus 0,4kV kaabelfiider Sepa alajaamast Vallimaa tänavat pidi. Elamu üldarvestus paigaldatakse liitumispunkti. Jaotusliitumiskapp paigutada krundi piirile, ligipääsetavasse kohta. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Tarbimiskohtade, korterite arvestused näha ette kompaksete kogumitena esimesele korrusele-kilbiruumi või nišši.

- **Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt väljastatud telekommunikatsiooni-alastele tehnilistele tingimustele NR 3860088, 19. juuli 2005.a. tuleb projekteerida kanalikaevust SMU 123 (Vallimaa tänaval olev kaev S74) 1-e avaline ø100mm kanalisatsioon projekteeritavasse hoonesse. Sõidutee alla projekteerida A kategooria toru. Projekteerida hoonesse 19" sisekapp ja sellest CAT5 tüüpi kaabliga hoone sisevõrk korteritesse. Projekteerida 50x2 kaabel ehitatavast kanalisatsioonist sisekapini. Paariskaabel otsastada LSA eralduslattidega ja CAT kaablid RJ45 pesadega.

- **Veevarustus**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt esitatud esialgsetele tingimustele Vallimaa tn 26 40-korteriga elamu detailplaneeringu juurde tuuakse veesisend projekteeritavale hoonele otse Vallimaa tänavalt. Lähim tuletõrjehüdrant asub Vallimaa tänaval.

- **Kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevärk poolt esitatud esialgsetele tingimustele Vallimaa tn 26 40-korteriga elamu detailplaneeringu juurde juhitakse projekteeritava hoone kanalisatsioon Vallimaa tänaval paiknevasse kanalisatsioonikollektorisse.

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaz**

Olemasolevalt Vallimaa tänaval sadevetekanaliseerimine puudub. Sademevee ärajuhtimine Vallimaa tänavalt laheneb 2006/2007 aastatel algava projekti: "Läänesaarte alamvesikonna veemajandus Saare maakonnas" raames väljaehitatava Vallimaa tänava sademevetekollektori baasil. Lähikuudel alustatakse projekteerimistöödega. Sademeveed ühendatakse ajutiselt kanalisatsioonitrassi. Sademevee projekteerimisel tuleb teha koostööd Vallimaa tänavale projekteeritava sademevetekollektori projekteerijatega, tagades kõrgusmärkide vastavuse hilisemaks sademevee juhtimiseks sademevetekollektorisse.

- **Soojavarustus**

Vastavalt Kuressaare Soojuse poolt väljastatud tehnilistele tingimustele NR.18/2005 tuleb perspektiivne soojusvõrgu ühendamise koht projekteeritava hoone soojussõlme ruumis. Soojussõlmeruum planeerida hoone keskele Vallimaa tänava poolsesse külge nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne (vt. planeeringu joonist DP-4 "Tehnovõrgud" ja planeeringu lisades on toodud tehnilistes tingimustes soojusvõrgu ühendamise viis, soojuskandja parameetrid, soojushulga reguleerimise süsteem, nõuded soojussõlme ruumile, nõuded sooja vee varustusele, vajalik automaatika ja nõuded soojusenergia arvestuse ja kontrollmõõteriistade paigaldamise kohta). Täpne asukoht määratakse liitumislepinguga.

## KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress/ nimetus	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarbed	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarbed	Märkused
Vallimaa tn 26	3749	Väikeelamumaa -EE-20% Ärimaa-Ä-80%	3749	Korraldamumaa- EK-90% Ärimaa-Ä-10%	

**SERVITUUTIDE VAJADUS**

<b>Servituudi/kitsenduse tüüp</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi või isik</b>	<b>Tingimus</b>	<b>Ruumiline ulatus</b>
reaalservituut	Vallimaa tn 24	Vallimaa tn 26	Autoga juurdepääs Vallimaa tn 26 krundile	Vallimaa tn 24 lõuna küljel paiknev juurdepääsutee, ~124m <sup>2</sup>
reaalservituut	Vallimaa tn 26	Vallimaa tn 24	Jalakäijate juurdepääs Vallimaa tn 26 krundile	Vallimaa tn 26 põhja küljel paiknev kõnnitee, ~73m <sup>2</sup>

## PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID

### ÜLDINFO

**Address:**

## Vallimaa tn 26

Maa omanik (seisuga: juuli 2005.a.):

OÜ Nevilar

**Krundi pindala:**

3749m<sup>2</sup>

**Üldine ruumitüüp:**

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarbed**

Korruselamumaa

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

Kuni 3

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

Kuni 30% krundi pindalast, 1125m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus**

Kolm korrust kuni 20% krundi pindalast ja neli korrust kuni 10% krundi pindalast.

### PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kinnistule planeeritava elamu parameetrite määramisel lähtuda Vallimaa tn vastasküljel asuvate 3-korruseliste elamute mahtudest-krundile planeerida kuni kolm hoonet või üks pikk hoone, millele näha ette liigendusega visuaalne katkestus.

**Piirded**

Krunt soovitatavalt piirata osalise piirdega või hekiga.

**Krundile pääsu asukoht**

Krundile pääseb Vallimaa tn 24 kinnistult.

**Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele**

Tagada hoonetele vajalik parkimiskohtade arv tulenevalt korterite arvust (üks parkimiskoht korteri jaoks) oma kinnistu piires.

**Haljastus**

Maa-ala hoonestamise käigus olemasolev kõrghaljastus säilitatakse võimalikult suures ulatuses. Vallimaa tänava äärne hekk korrastada.

**Väikevormid**

Välisvalgustus jm. lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus komplekselt.

**Prügimajandus**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2. on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerite asukoht määratakse hoone arhitektuurse lahenduse käigus.

**Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone tulepüsivusklass TP-2/TP-1 (4-korruseline osa).

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	2m mõlemale poole elektri-õhuliini (liini viimisel kaablisse 1m mõlemale poole kaabli telge)	AS Eesti Energia	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks



## **DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED**

Planeeringu elluviimisel tuleb arendajal välja ehitada Vallimaa tänava äärne kõnnitee, Vallimaa tn 46 krundile planeeritud juurdepääsutee ja kõnnitee.

Samuti tuleb arendajal projekteerida ja välja ehitada krundi põhja ja ida piiril olev kahepoolne tänavavalgustus, tagades valgustuse ka Vallimaa tn 24 ja Juhan Smuuli tn 12 kruntidele. Olemasolev valgustuse õhuliin paigaldada maakaablistse.