

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: RETTER nr. EP 00353 FIE Avo Tasa
DIPLOM nr. 479111 arhitekt Urve Pulk

Töö nr. 0113

KURESSAARE LINN, AIA TÄNAV 5 DETAILPLANEERING

Algatamine: 11. mai 2005 a., korraldus nr. 297

Tellijä: Kuressaare Linnavalitsus

Finantseeria: Kuido Koppel

Detailplaneeringu koostaja: Avo Tasa

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2005**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused
3. Graafiline osa
 - 3.1.1. Geodeetiline alusmõõdistus DP-1
 - 3.1.2. Maakasutuse joonis DP-2
 - 3.1.3. Ruumilahenduse joonis DP-3
4. Lähtematerjalid
 - 4.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 11. mai 2005, nr. 297
 - 4.2. Kuressaare Linnavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad
 - 4.3. Planeeringu asukohaskeem
 - 4.4. Planeeritava ala skeem
 - 4.5. Kokkulepe 20. september 2002 a.
 - 4.6. OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna tehnilised tingimused
 - 4.7. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused
 - 4.8. Maaüksuse plaan

SELETUSKIRI.....	4
-------------------------	----------

1. ÜLDOSA.	4
------------------------	----------

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	6
---	----------

LUHA TÄNAV 9A.....	6
--------------------	---

AIA TÄNAV 5.....	7
------------------	---

AIA TÄNAV 5A.	8
--------------------	---

AIA TÄNAV 5B.	9
--------------------	---

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 297, 11. mai 2005 a. Aia tänav 5 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisana lähteseisukohad ning planeeringu asukohaskeem.

Aia tn. 5 krundi geodeetiline alusplaan G-122, koostatud 05. 07. 2005.

Planeeritava ala asukoht on Kuressaare linn, Aia tänav 5, krunt nr. 450 (kat. tunnus 34901:010:0184), haarates enda alla kinnistu pindalaga 1737 m². Katastriüksus on hoonestatud, maa kasutamise sihtotstarbega väikeelamumaa-100%. Krunt on eraomandis

Katastriüksuse piirinaabriteks on Aia tn. 3 ja Aia tn. 7 ning Aia ja Luha tänavate maa-alad.

Planeeringualaks on Aia 5 hoonestatud kinnistu. Kinnistul asuvad elamu, kaks kivist majandushoonet, kaks puidust kuuri, välikäimla ja kasvuhuone. Kinnistu on kirdest, kagust ja edelast piiratud puitaiaaga.

Aia tänav 5 kinnistu on ühendatud Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Kinnistul on liitumine Eesti Energiaga ja Elion AS-iga.

Detailplaneering on kooskõlas Kuressaare linna üldplaneeringuga.

1.2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Aia tänav 5 kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on väikeelamumaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine neljaks kinnistuks. Kolme moodustuva kinnistu sihtotstarbeks jääb väikeelamumaa. Planeeringu eesmärgiks on moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja haljastuse ning heakorra planeerimine. Kahel krundil on hooned juba olemas, ühel krundil on planeeritud väikeelamu ehitamine.

Ühe moodustuva kinnistu sihtotstarbeks saab planeeringujärgselt transpordimaa. Tulenevalt teede ja tänavate projekteerimise normidest ja seoses Aia tänava rekonstrueerimisega on vajalik lahendada Aia tänava kõnniteed. Normidele vastava tänava väljaehitamiseks on vajalik võõrandada, omaniku nõusolekul, Aia 5 kinnistust 39 m² maad. Vastav kokkulepe on sõlmitud 20. septembril 2002 aastal Kuressaare Linnavalitsuse ja kinnistu endise omaniku Helgi Meiuse vahel.

1.3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistuga piirnevat Luha tänavat läbivad Kuressaare linna vee- ja kanalisatsiooni torustikud.

Luha tänav 9a liitumine Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga on planeeritud Luha tänavalt.

Aia tänav 5 krunt on ühendatud Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

Aia tänav 5a liitumine Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga on planeeritud Aia tänavalt.

1.3.2. Side

Luha tänaval paikneb Elion Ettevõtted Aktsiaselts'ile kuuluv sidekaabel. AS Elioniga liitumist planeeringuga ettenähtud ei ole.

1.3.3. Elektrivarustus

Luha tänaval paikneb OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonnale kuuluv madalpingekaabelliin. Aia tänav 5 krundil on Eesti Energiaga liitumisleping. Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna tehnilistele tingimustele tuleb moodustuvate kruntide Luha 9a ja Aia 5a toide võtta Luha 14 TR jaotuskapist. Elamute elektrivarustuseks on vaja ehitada 0,4kV tänavaga ristuv kaabelliin. Liitumiskapp näha ette planeeritavate kruntide piirile, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsme nimisuuruseks planeeritakse (2x)3x50A. Kaablite trassid ühitada teedega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

1.3.4. Sadevee trassid piirkonnas puuduvad, sadevett tänavale ja kanalisatsiooni juhtida on keelatud. Näha ette sadevete immutamine krundi piires pinnasesse.

1.3.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Rajatavad juurdepääsud (parkimiskohad) kaetakse kas tänavaplaatidega või kruusakatttega. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

1.3.6. TULEOHUTUSNÕUDED.

Planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315. Olemasolevate hoonete tulepüsivusklass on TP 2 ja TP 3.

1.3.7. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Luha 9a, Aia 5 ja Aia 5b kruntidel kõrghaljastuse osas muudatusi planeeritud ei ole. Aia 5a kinnistul tuleks võimalusel vältida viljapuude maha võtmist, eemaldada ainult need puud, mis otseselt segavad rajatava elamu ehitustegevust. Võimalusel istutada juurde ilupõõsaid ja lill. Moodustavate kinnistute piirile on soovitatav istutada hekk või puude rida.

Rajatav juurdepääsutee kaetakse tänavaplaatidega või kruusakatttega, vastavalt omaniku soovile. Hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda naaber hoonestuste iseärasustest.

1.4. KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress	Pindala m ²	sihtotstarve	Aadress	Pindala m ²	sihtotstarve
Aia 5	1737	väikeelamumaa	Luha 9a	616	väikeelamumaa
			Aia 5	482	väikeelamumaa
			Aia 5a	600	väikeelamumaa
			Aia 5b	39	transpordimaa

- Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.
- Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke huve või erahuve.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.

Aadress: Luha tänav 9a

Maa omanik: alates 27.05.05. Velldon Invest OÜ

Krundi pindala: 616 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: väikeelamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 4

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: 145 m²

Ehitiste koorruselisus: 2

Katusekalle: 30°-45°

Harjajoon: 7,5 m

Maaüksuse täisehituse protsent: 23 %

Tulepüsivusklass: TP2, TP3 planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega. Kujuneb EPN 10-1 alusel 8 m.

Välisseinad: kivi ja puit

Viimistlismaterjalid: kiviseinad on puhta vuugina laotud, puitseinad on kaetud värviga, katusekatteks on eterniit).

Moodustunud krundile jäävad olemasolevad hooned:

a) majandushoone pindalaga 59 m²

b) majandushoone pindalaga 45 m²

c) kuur pindalaga 20 m²

d) kuur pindalaga 19 m²

rajatistena on arvel veekaev, kasvuhoone, välikäimla, kõnnitee ja krundi kirdepoolne külg piirneb puitaiaga.

Krundilt on plaanis lammutada kasvuhoone. Ülejäänud hoonestuse arvu ja pindala osas ei ole muudatusi planeeritud. Olemasolev majandushoone (pindalaga 59 m²) on planeeritud rekonstrueerida elamuks.

Juurdepääs Luha tänav 9a kinnistule planeeritakse mahasõiduga Luha tänavalt.

Parkimine toimub krundisiselt.

Servituudi vajadus kinnistul puudub.

Aadress: Aia tänav 5

Maa omanik: alates 27.05.05. Velldon Invest OÜ

Krundi pindala: 482 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: väikeelamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 1

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: 98 m²

Ehitiste koorruselisus: 1

Katusekalle: 30°-45°

Harjajoon: 7,5 m

Maaüksuse täisehituse protsent: 20 %

Tulepüsivusklass: TP2, planeeringuga on tagatud
tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituskeelualadega.
Kujuneb EPN 10-1 alusel 8 m.

Välisseinad: kivi

Viimistlismaterjalid: kiviseinad on puhta vuugina
laotud, katusekatteks on eterniit).

Moodustunud kinnistule jäävad olemasolevad hooned:

e) elamu pindalaga 98 m²

rajatistena on arvel kogumiskaev, kõnnitee ja kinnistu kirdepoolne ning kagupoolne
külj piirneb puitaiaga. Seoses Aia tänava laiendusega lammutatakse kagupoolne
puitaed.

Hoonestuse arvu ja pindala osas ei ole muudatusi planeeritud.

Juurdepääs Aia tänav 5 kinnistule planeeritakse mahasõiduga Aia tänavalt.

Parkimine toimub krundisisiselt.

Servituudi vajadus kinnistul puudub.

Aadress: Aia tänav 5a

Maa omanik: alates 27.05.05. Velldon Invest OÜ

Krundi pindala: 600 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: väikeelamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil: 1

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: 103 m²

Ehitiste koorruselisus: 1

Katusekalle: 30°-45°

Harjajoon: 7,5 m

Maaüksuse täisehituse protsent: max 17 %

Tulepüsimisklass: TP3

Välisseinad: puit või kivi

Viimistlismaterjalid: soovitav kasutada
traditsioonilisi viimistlusmaterjale (seinad puit või kivi, katus
plekk või eterniit).

Moodustunud kinnistu on hoonestamata.

Kinnistu edelapoolne ja kagupoolne külg piirneb puitaiaga. Seoses Aia tänava laiendusega lammutatakse kagupoolne puitaed.

Hoone rajatakse vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele (harjajoone suunad, materjalid).

Juurdepääs Luha tänav 9a kinnistule planeeritakse mahasõiduga Luha tänavalt.

Parkimine toimub krundisiseselt.

Seoses Aia tänava pikenduse kavaga üle Tori ja Põduste jõe on vajalik Aia tänava laiendamiseks 39 m² suuruse äralõike määramine ja linnale võõrandamine Aia tänav 5 arvelt. Aia tänava äärne lehtpuu hekk ja piirdeaed võetakse maha mitte enne tänavaehituslike tööde algust või nende käigus.

Rajatavad juurdepääsuteed kaetakse tänavaplaatidega või kruusakattega, vastavalt omaniku soovile. Hoonete projekteerimisel on soovitav lähtuda naaber hoonestuste iseärasustest.

Arvestada tuleb piiranguvöönditega.

Servituudi vajadus kinnistul puudub.

Aadress: Aia tänav 5b

Krundi pindala: 39 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: transpordimaa

Moodustunud krunt on hoonestamata.

Seoses Aia tänava pikenduse kavaga üle Tori ja Põduste jõe on vajalik Aia tänava laiendamiseks 39 m² suuruse äralõike määramine ja linnale võõrandamine Aia tänav 5 arvelt. Aia tänava äärne piirdeaed võetakse maha mitte enne tänavaehituslike tööde algust või nende käigus.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Kuressaare linna jäätmekava
- Kuressaare linna jäätmehoolduse eeskiri

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-aala saastekoormus oluliselt ei suurene.

Olmejäätmete vedu saab toimuma Kuressaare linna territooriumil organiseeritult vastavalt väljatöötatud kavale. Ühineda Kuressaare linnas korraldatud olmejäätmete veoga, milleks sõlmitakse leping linna teenindava firmaga, kes rendib või müüb ka prügikastid ja vajadusel konteinerid.

Koostas S. Lember

22. aug. 05. a.