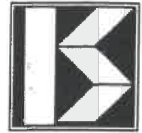


344-05
I

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 Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 08-06

A – 34383

Mare Ool *MOP*

KURESSAARE LINN,
RAVILA TN 8
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA
Algatatud: 29. november 2005.a.
Esitatud: jaanuar 2005.a.

Juhataja:

AAR

A. Rand

Projekteerija:

Keel

K. Keel

**KURESSAARE
2006**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

29.09.2006

"....." nr. *570*

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGUÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
KRUNDI ANDMETE TABEL	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	6
Ravila tn 8.....	6
Ravila tn 8b.....	8
Ravila tn 6a.....	10
Ravila tn 6b.....	11

JOONISED

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

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 717, 29. november 2005.a. Ravila tn 8 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Ravila tn 8 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, koos planeeritava ala skeemiga.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare lääneosas, aadressidega Ravila tn 8 ja Ravila tn 6a, suurusega 2733m². Piirnedes põhjast Ravila tn 10 kinnistuga, idast Ravila tn 8a, Aia tn 41 ja Aia 39a kinnistutega, lõunast Vahtra tn 6, Vahtra tn 8 ja Ravila tn 6 kinnistutega ning läänest Ravila tänavaga.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata tingimused Ravila tn 8 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue ühepereelamu rajamiseks moodustatavale kinnistule. Olemasoleva juurdepääsu vormistamine omaette kinnistuks.

LÄHTESITUATSIION

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 717, 29. november 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr T-05-260, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus**
Planeeritav ala on linna lääneosas asuv traditsiooniline viilkatuste maastikuga ühepereelamute piirkond. Krundi suurus ja krundist lõunas asuv juurdepääsutee annavad võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks. Juurdepääs krundile on Ravila tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga november 2005) on Helju-Marie Rüüs´le kuuluv kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-100%.
Kinnistu lõuna osa läbib Eesti Energiale kuuluv madalpingeõhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini, ja kinnistu lääne ning lõuna piiril paikneb Elion Ettevõtte AS´le kuuluv sidekanalisatsioonitrass, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juhtfunktsiooniks väikeelamumaa. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

PLANEERINGUÜDLAHE

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Ravila 8 kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks: vastavalt Ravila tn 8 ja Ravila tn 8b. Ravila tn 6a kinnistule viiv olemasolev juurdepääsutee vormistatakse omaette kinnistuks, aadressiga Ravila tn 6b, sihtotstarbega transpordimaa. Planeeritav transpordimaa krunt tagab juurdepääsu planeeritavale Ravila tn 8b krundile, planeeritavale Ravila tn 6a krundile ja olemasolevale Ravila tn 8a kinnistule.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Planeeritaval maa-alal on olemasolev elektriühendus madalpingeõhuliinide kaudu. Planeeritava Ravila tn 8b krundi ja Ravila tn 8a kinnistu piirile paigaldatakse liitumislepingu järgselt jaotus-möötekapp (vt. planeeringu joonist DP-5). Ravila tn 8b krundi läbiv elektriõhuliin asendatakse Ravila tn 6b krundile paigaldatava madalpingekaabliga. Krundisisesed trassid lahendatakse elamu elektrivarustuse projektiga.

- **Sidevarustus**

Planeeritaval alal on olemasolevalt kaasaegsed Elion Ettevõtete AS-ile kuuluvad sidekanalisatsioonikaablid, millega saab ühineda vastavalt liitumislepingule.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud planeeritaval Ravila tn 6b teemaa krundil. Uue planeeritava hoone, Ravila tn 8b, varustamine majandus-joogiveega ja reovete ärajuhtimine teostatakse eelpool nimetatud torustike baasil. Projektlahendus esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevärgile. Tehnilise projekti staadiumis taotleda Kuressaare Veevärgilt konkreetsed tehnilised tingimused. Lähim tuletõrjehüdrant asub Vahtra ja Ravila tänavate nurgal.

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaži**

Maa-alal tänaval puudub sadeveekanaliseerimine. Krundil olev vesi juhitakse krundil olevasse pinnasesse.

- **Soojarõõru**

Planeeritud elamu küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

KRUNTIDE ANDMETE TABEL

Planeeritav krunt	Krundi number	Pindala m²	Sihtotstarve
Ravila tn 8	1326	1042	Elamumaa
Ravila tn 8b		604	Elamumaa
Ravila tn 6a	1733	879	Elamumaa
Ravila tn 6b		206	Transpordimaa

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud 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 või erahuve.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
teeservituut	Ravila tn 6b	Ravila tn 8b Ravila tn 8a Ravila tn 6a Ravila tn 6	Autoga juurdepääs kruntidele	ühine juurdepääsutee, 206m ²
Tehnovõrkude servituut	Ravila tn 6b Ravila tn 8 Ravila tn 8b	AS Kuressaare Veevärk OÜ Jaotusvõrk Elion Ettevõtted AS	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjades t ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit, vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning 2m mõlemale poole sidekanalisatsioonitrassi

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Aadress:

Ravila tn 8

Maa omanik (22. november 2005.a. seisuga):

Helju-Marie Rüüs

Krundi pindala:

1042m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

olemasolev

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

olemasolev

Hoonete suurim lubatud kõrgus

olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesolev planeering krundil paiknevale olemasolevale hoonestusele lisa ehitusõigust ei planeeri.

Krundile pääsu asukoht

Krundile autoga juurdepääs on Ravila tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil olevas garaažis või selle ees oleval juurdepääsuteel, kokku 3 kohta.

Haljastus

Krunt on olemasolevalt haljastatud.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuussaare 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 on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Olemasolevate hoonete tulepüsivusklass TP-3.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m mõlemale poole sidekanali-satsioonitrassi	Elion Ettevõtte AS	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Address:****Ravila tn 8b**

Maa omanik (22. november 2005.a. seisuga):

Helju-Marie Rüüs

Krundi pindala:

604m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

180m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Kaldkatusega hoone puhul on lubatud maksimaalne kõrgus 7,5-8,0m, lamekatusega hoonel 6,5-7,0m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krunt asub miljööväärtuslikul aedlinna alal, kus krundid on hoonestatud valdavalt traditsiooniliste väiksemahuliste, viilkatustega eramutega. Olemasolevast miljööst erineva arhitektuuriga hoone näha ette tänavafrondis paiknevate hoonete mõjuväljast eemale. Tänavafrendis näha ette piirkonnale iseloomulik haljastus, mis pehmendaks hoone sobitumist olemasolevasse miljöösse.

Krundile pääsu asukoht

Krundile autoga juurdepääs on planeeritavalt teemaa krundilt, Ravila tn 6b. Juurdepääsu tagamiseks tuleb seada servituut planeeritavale Ravila tn 6b krundile.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine lahendatakse krundil, piirdeaia ette planeeritakse 2 kohta ja ka õuele mahub 2 autot.

Haljastus

Ehitustegevuse käigus olemasolevad puud maksimaalselt säilitada, ehitustegevusele ettejäävad puud likvideeritakse, vt. joonist DP-4. Joonisel on näidatud rõhutatuna haljastuse seisukohalt olulised säilitatavad puud ja Ravila tänava äärne hekk, et pehmendada olemasolevast miljööst erineva arhitektuuriga hoone sobitumist antud keskkonda.

Piirded

Ravila tänava ääres säilitada piirdena hekk. Juurdepääsutee (Ravila tn 6b) äärne ja Ravila tn 8a vaheline piire lahendada koos hoone arhitektuurse projektiga. Piirde kõrgus reeglina sama, mis valdavalt olemasolevas piirkonnas tavaks. Kõrgema piirde puhul kooskõlastada naabritega.

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. Prügikonteinerile on planeeritud asukoht krundi sissepääsu juures.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava uue hoone projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone tulepüsivusklass TP-1(tulemüüri Ravila tn 8a poolsel küljel). Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Vahtra ja Ravila tänava ristmikul.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m mõlemale poole sidekanalisatsioonitrassi	Elion Ettevõtted AS,	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO

Address:

Ravila tn 6a

Maa omanik (22. november 2005.a. seisuga):

Tõnu Kuldsaar

Krundi pindala:

879m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

olemasolev

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

olemasolev

Hoonete suurim lubatud kõrgus

olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesolev planeering krundil paiknevale olemasolevale hoonestusele lisa ehitusõigust ei planeeri.

Krundile pääsu asukoht

Krundile autoga juurdepääs on planeeritavalt Ravila tn 6b krundilt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krunt on olemasolevalt haljastatud.

Prügimajandus

Vastavalt Kuussaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2. on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Olemasolevate hoonete tulepüsivusklass TP-3.

ÜLDINFO**Address:****Ravila tn 6b****Maa omanik**

Tõnu Kuldsaar

Krundi pindala:206m²**Üldine ruumitüüp:**

Avalik maaüksus (maa-ala on igäihele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-ala viibimise keelu)

Krundi kasutamise sihtotstarbed

Transpordimaa-L-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Väikevormid**

Välisvalgustus jm. lahendatakse tänava projekteerimise käigus.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m mõlemale poole sidekanali-satsioonitrassi, 1m mõlemale poole vee-, kanalisatsioonitorustikke ja 1m mõlemale poole planeeritavat elektriakaablit	Elion Ettevõtted AS, AS Kuressaare Veevärk, OÜ Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Ühine juurdepääsutee, 206m ²	Ravila tn 8b, Ravila tn 8a, Ravila tn 6a, Ravila tn 6	maa omanikul tagada vaba läbipääs Ravila tn 8b, Ravila tn 8a, Ravila tn 6a ja Ravila tn 6 kinnistutele.