

346-05
I

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

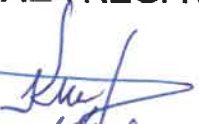

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



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

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS
OBJEKT: KURESSAARE VANALINNA
MUINSUSKAITSALA REG. NR 27011,
ALLEE TN 6

T - 0076-06
A - 34420

KARL KUMSIK 
MERIKE ILVEST 

KURESSAARE LINN, ALLEE TN 6,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 13. detsember 2005.a.
Esitatud: september 2006.a.

Juhataja:  A. Rand

Projekteerija:  K. Keel

KURESSAARE
PLANEERING KEHTETA 2006
Kuressaare Linnavolikogu otsusega
25.01.2007
"....." nr. 1

KOOSKOLASTAN
Nr. 5385/29.05.2006 a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
LILIAN HANSAR



SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGUÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
KRUNDIJAOTUS	5
PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID	6
Allee tn 6	6
Kase tn 2	8

JOONISED

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

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 736, 13. detsember 2005.a. Allee tn 6 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisadega.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, aadressiga Allee tn 6, suurusega 1406m². Piirnedes põhjast Allee tn 5/5a kinnistuga, läänest Allee tänavaga, lõunast Allee tn 7 ja 7a kinnistutega ning idast ja kirdest Kase tänavaga ja Kase tn 4 kinnistuga.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata tingimused olemasoleva kinnistu Allee tn 6 jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 736, 13. detsember 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Kuressaare vanalinna detailplaneering
 - Kuressaare linnatlas 1999
 - Kase tänava detailplaneering
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Geodeesiabüroo, töö nr T-34-06, M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Allee tn 6 kinnistu asub Kuressaare vanalinnas, muinsuskaitsealal, lossipargi ida küljel paikneva Allee tänava ääres. Kinnistul on Allee tänava poolses küljes ühekordne ühepereelamu ja Kase tänava poolses küljes kahekordne ühepereelamu.
Sissesõit krundile on Allee ja Kase tänavatelt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 08.detsember 2005) on Merike Ilvestile ja Karl Kuusikule kuuluv kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-100%.
Krunn paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. Nr 27011. Vastavalt Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.
Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 paikneb kinnistu väikeelamumaa, detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

PLANEERINGUÜDLAHE

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Allee tn 6 kinnistu kaheks iseseisvaks ühepereelamu krundiks, kus on olemasolevad elamud. Kruntimisel on arvestatud sellega, et olemasolev kaev Allee tn 6 ja Allee tn 5/5a piiril, jääks kolme krundi ühiskasutusse (Allee tn 5/5a, Allee tn 6 ja Kase tn 2) ning asjaoluga, et Allee tn 6 krundil oleks võimalik ehitada abihoone krundi lõuna piirile.

Allee tn 6 krundile antakse käesoleva planeeringuga võimalus rajada abihoone, mis naaberkiinnistute olemasolevaid ehitisi arvestades, peab olema lõuna küljest tulemüüriaga. Kase tn 2 krundile kavandatakse olemasoleva vareme kohale katusega kaminanurk, mille põhja poolne sein planeeritakse tulemüürina. Kuna Allee tn 6 krundil on ainuvõimalik abihoone koht detailplaneeringu joonistel näidatud kohas, tuleb abihoone väljaehitamise käigus Kase tn 2 krundiomanikul tema tarbeks olevad olemasolevad side- ja elektriabliühendused tuua Kase tänavalt (vt. planeeringu joonist DP-5 "Tehnovõrgud").

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Planeeritaval maa-alal on toimivad elektriühendused AS Jaotusvõrgu elektriabliitega Allee tänava ääres paiknevast jaotuskilbist mõlema kinnistul paikneva elamu jaoks. Kuna planeeringuga antakse planeeritavale Allee tn 6 krundile abihoone ehitusõigus olemasoleva (Kase tn 2 tarbeks) elektriabli peale, tuleb abihoone väljaehitamisel Kase tn 2 krundiomanikul liituda AS Jaotusvõrgu elektriabliitega Kase tänavalt (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrgud“), kuhu paigutatakse krundi piirile ka elektrimõõtekapp.

- **Sidevarustus**

Planeeritaval alal on olemasolev sidekaabliühendus Elioni sidevõrkudega Allee tänavalt õhukaabliga. Planeeritava Kase tn 2 krundi sideühendus tuleb olemasolevalt maaaluse sidekaabliga Allee tn 6 krundi lõunapiirilt. Kuna planeeringuga nähakse samale kohale ette Allee tn 6 perspektiivne abihoone, tuleb Kase tn 2 krundiomanikul liituda Elioni sidetrassiga Kase tänavalt (vt. joonist „Tehnovõrgud“).

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritaval maa-alal on ühtsed vee- ja kanalisatsioonitrassid nii Allee kui ka Kase tänaval. Lähim tuletõrjehüdrant H51 asub Allee ja Pärna tänava nurgal.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Planeeritaval maa-alal puudub sadevetekanaliseerimine. Sadeveed on olemasolevalt juhitud haljasaladele. Katuse ja kruntide sajuvett mitte lasta voolata teepeenrale ega teekattele.

- **Soojavarustus**

Planeeritaval maa-alal on lokaalne küte.

KRUNDIJAOTUS

Planeeritav krunn	Maa omanik	Pindala m²	Sihtotstarve
Allee tn 6	Karl Kuusik Merike Ilvest	519	Elamumaa-E-100%
Kase tn 2	Karl Kuusik Merike Ilvest	886	Elamumaa-E-100%

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Allee tn 6

Maa omanik (08. detsember 2005.a. seisuga):

Karl Kuusik

Merike Ilvest

Krundi pindala:

519m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Väikeelamumaa-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

156m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Allee tn 6 kinnistule on Tõnu Sepa poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused, nr 3246,04. august 2005.a., mille järgi Allee tänava äärse elamu võib renoveerida, kuid tuleb säilitada hoone Allee tänava poolne fassaad. Hoone kõrgust muuta ei tohi. Elamu renoveerimisprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Käesoleva planeeringuga nähakse ette krundile lisa ehitusvõimalusena krundi lõuna piirile viilkatusega abihoone (vt. Planeeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“), mille piiri poolne sein on tulemüür.

Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Piirded

Allee tn 6 krunt on olemasolevalt Allee tänava poolt piiratud aiaga, naaberkruntide vahelised piirkonda sobivad piirded (lahendada elamu renoveerimisprojekti koosseisus) võib rajada vastavalt kokkuleppele naaberkruntide omanikega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Allee tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krundil puudub kõrghaljastus.

Prüginajandus

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

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".

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 sideõhuliini	AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Address:****Kase tn 2**

Maa omanik (08. detsember 2005.a. seisuga):

Karl Kuusik

Merike Ilvest

Krundi pindala:

886m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

225m² (täisehitusprotsendiga 25%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Kase tn 2 on olemasolev kahekordne uus elamu. Planeeringuga nähakse ette krundi loode nurka grillimise katusealune, mis arvestades naaberkinnistul olevate ehitistega tuleb põhja küljest rajada tulemüürina.

Piirded

Krundi võib vastavalt kokkuleppele naaberkruntide omanikega piirata piirkonda sobiva aiaga.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Kase tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krunt on heakorrastatud.

Prügimajandus

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

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".

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 sidekaablit	AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks