

355-06
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 – 067-06

A – 34412

aboliita, Raudsepp

30. Mai. 2006 a.

KURESSAARE LINN,
TRANSVAALI TN 17
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 11. aprill 2006.a.

Esitatud: mai 2006.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2006

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr *427* " *27* " *06* *2006*

SELETUSKIRI

| | |
|----------------------------------|---|
| SELETUSKIRJA ÜLDOSA..... | 3 |
| LÄHTESITUATSIOON..... | 3 |
| PLANEERINGSÜLDLAHENDUS..... | 4 |
| TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS..... | 4 |
| KRUNTIDE ANDMETE TABEL..... | 5 |
| SERVITUUTIDE VAJADUS..... | 5 |
| PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID..... | 6 |
| <i>Transvaali tn 17</i> | 6 |
| <i>Transvaali tn 17a</i> | 8 |

JOONISED

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

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 229, 11. aprill 2006.a. Transvaali tn 17 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Transvaali tn 17 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, koos planeeritava ala skeemiga.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala haarab enda alla kinnistu, aadressiga Transvaali tn17, kinnistu suurus on 1319m². Kinnistu piirneb kirdest Transvaali tn 19 kinnistuga, kagust Transvaali tänavaga, edelast Transvaali tn 15 kinnistuga, loodest Pärna tn 48 ja Pärna tn 50 kinnistutega ning põhjast Pärna tn 52 kinnistuga.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata tingimused Transvaali tn 17 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue ühepereelamu rajamiseks moodustatavale tühjale krundile.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 229, 11. aprill 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest maamöödubüroo, töö nr T-06-109, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus**
Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linna aedlinna traditsiooniliselt väljakujunenud väikeelamute alal. Krundi suurus, hoonestuse paiknemine ja ühise juurdepääsutee kasutamine Transvaali tänavalt annavad võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks.
Olemasolevalt paikneb Transvaali tn 17 kinnistul viilkatusega puitelamu ja kuur. Kinnistu on piiratud aiaga.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga aprill 2006) on Loliita Raudsepale kuuluv Transvaali tn 17 kinnistu sihtotstarbega Elamumaa-E-00%.
Olemasolevalt ületab kinnistu edela nurka AS Jaotusvõrgule kuuluv madalpingeõhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge ning Elion Ettevõtete AS-le kuuluv sideõhuliini ühendus kinnistu kagu nurgas, samuti liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on maa kasutamise juht-funktsiooniks – väikeelamumaa. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

PLANEERINGUÜDLAHE

Planeeritav Transvaali tn 17 kinnistu jagatakse kaheks iseseisvaks elamumaa krundiks, ühise juurdepääsuga Transvaali tänavalt. Juurdepääsutee jääb planeeritava uue Transvaali tn 17a krundi koosseisu. Kavandatavale Transvaali tn 17a krundile tuleb seada juurdepääsu servituut Transvaali tn 17 krundi huvides, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Transvaali tn 17 krundil on olemasolev elektriühendus AS Jaotusvõrgud õhuliinilt. Planeeritava Transvaali tn 17a krundile tuleb elektrienergia saamiseks paigaldada liitumislepingu järgselt jaotus-mõõtekapp krundi Transvaali tänava äärsele piirile (vt. planeeringu joonist DP-5). Krundisisesed trassid lahendatakse elamu elektrivarustuse projektiga.

- **Sidevarustus**

Transvaali tn 17 krundil on olemasolev sideühendus Elion Ettevõtete AS-ile kuuluva sideõhuliiniga. Kavandataval Transvaali tn 17a on võimalik liituda Transvaali tänaval oleva Elion Ettevõtte AS-ile kuuluva sideõhuliiniga vastavalt liitumistaotlusele.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Transvaali tänaval on olemasolevad AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kavandatava elamu projekti mahus lahendatakse ka uus vee- ja kanalisatsiooniühendus AS Kuressaare Veevärk torustikega. Kavandatava uue elamu, Transvaali tn 17 a, vee- ja kanalisatsiooniprojekti koostamiseks tuleb eelnevalt taotelda AS Kuressaare Veevärgilt tehnilised tingimused. Planeeringu joonisel DP-5 on näidatud tinglik võimalik ühendus. Lähim tuletõrjehüdrant H52 asub Kitzbergi ja Transvaali tänavate nurgal.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaz**

Transvaali tänaval puudub sadevetekanaliseerimise trass. Sadeveed juhitakse Transvaali tänava loode küljel paiknevasse sadevete kraavi. Krundi juurdepääsu väljaehitamisel tuleb tagada sadevete vaba kulgmine kraavis.

- **Soojavarustus**

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

KRUNTIDE ANDMETE TABEL

| Planeeritav krunt | Maa omanik | Pindala m² | Sihtotstarve |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|
| Transvaali tn 17 | Loliita Raudsepp | 607 | Elamumaa-E-100% |
| Transvaali tn 17a | Loliita Raudsepp | 712 | Elamumaa-E-100% |

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

SERVITUUTIDE VAJADUS

| Servituudi/kitsenduse tüüp | Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi või isik | Tingimus | Ruumiline ulatus |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|---|
| Teeservituut | Transvaali tn 17a | Transvaali 17 | Autoga juurdepääs Transvaali tn 17 krundile | ühine juurdepääsu tee, 35m ² |
| Tehnovõrkude servituut | Transvaali 17a | OÜ Jaotusvõrk | maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks | 2m mõlemale poole elektri-õhuliini. |
| Tehnovõrkude servituut | Transvaali tn 17 | Elion Ettevõtted AS | maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks | 2m mõlemale poole sideõhuliini. |

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

ÜLDINFO

Adress:

Transvaali tn 17

Maa omanik (aprill 2006.a. seisuga):

Loliita Raudsepp

Krundi pindala:

607m²

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

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

180m², krundi täisehituse protsendiga 30%

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üks korrus + katusekorrus

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesolev detailplaneering annab õiguse krundil paiknev hoonestus ümber ehitada vastavalt ehitusprojektile, suurendades olemasolevat ehitusalust pindala 180m²-ni.

Krunt paikneb aedlinna alal, mis on säilitanud kõrge miljööväärtuse tulenevalt plaanipäraselt väljaehitatud plaanistruktuurist ja hoonete arhitektuursest ühtsusest.

Olemasoleva hoone renoveerimisel säilitada hoone arhitektuurne iseloom - arvestada väljakujunenud kujundusvõtteid ja piirkonnale iseloomulikku detailikäsitlust.

Uue hoone kavandamisel tuleb silmas pidada tänaval väljakujunenud ehitusjoont, mis eeldab hoone asukoha muutmist – selleks pöörduda linnavalitsuse poole selgitamiseks täiendavate projekteerimistingimuste vajadust.

Krundi kirde piiril olev kuur tuleb ümberehitamise käigus viia kooskõlla tuleohutuse nõuetega, piiril olev sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Transvaali tänavalt kitsendusega üle Transvaali tn 17a krundi.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Transvaali tn 17a juurdepääsutee äärde kavandada haljasriba heki või puude näol.

Piirded

Piirete kavand lahendada projekti koosseisus - tänava ääres ette nähtud hoonega sobiv piirkonnale iseloomulik piire, mille kõrguse määramisel lähtuda tänava piirete valdavast kõrgusest.

Transvaali tn 17 ja Transvaali tn 17a krundid on väikesed ja peaksid visuaalselt moodustama ühtse terviku, mistõttu ei ole ette nähtud tugevalt mõjuva piirde rajamist kruntide vahele – krundipiir markeerida vabakujuliste pöösaste, heki ja nende varju jääva kerge ja madala võrkpiirdega.

Naabrite vahelised piirded rajatakse naabritega kokkuleppel.

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 on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Krundi kirde piiril olev kuur tuleb ümberehitamise käigus viia kooskõlla tuleohutuse nõuetega, piiril olev sein peab vastama tulemüüri nõuetele. Elamu ümberehitamisel täpsustatakse tulepüsivusklass ehitusprojekteerimise käigus.

Lähim tuletõrjevõhüdrant (H52) paikneb Kitzbergi ja Transvaali tänavate ristmikul.

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 | Elion Ettevõtted AS | maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks |

ÜLDINFO**Address:****Transvaali tn 17a**

Maa omanik (aprill 2006.a. seisuga):

Loliita Raudsepp

Krundi pindala:

711m²

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

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

165m², krundi täisehituse protsendiga 23%.

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üks korrus + katusekorrus, sobiva arhitektuurse lahenduse korral osaliselt 2 korrust.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krunt paikneb aedlinna alal, mis on säilitanud kõrge miljööväärtuse tulenevalt plaanipäraselt väljaehitatud plaanistruktuurist ja hoonete arhitektuursest ühtsusest.

Käesolev planeering annab õiguse rajada krundile elamu koos abihoonega, mis arvestaksid väljakujunenud tänavamiljöö arhitektuurse ilmega, mille moodustavad valdavalt ühekorruselised viilkatusega puit- või kiviellamud. Abihoone soovivat blokeerida elamuga.

Uus elamu ei tohiks mahuliselt ega arhitektuurselt kujunduselt domineerida tänaväärsete hoonete suhtes. Lähtuvalt olemasolevast plaanistruktuurist ja hoonestuse tihedusest ning asjaolust, et krundi ees paiknev Transvaali tn 17 krunt on suhteliselt väike, siis on liiga suure ehitise vältimiseks Transvaali tn 17a krundil täisehitamise protsendiks määratud 23%. Sobiliku arhitektuurse lahenduse korral võib hoone olla osaliselt kahekorruseline, kui tänavapoolses fassaadis kasutada kaldkatuseid.

Hoone projekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitektiga.

Krundile pääsu asukoht

Krundile autoga juurdepääs on ühine Transvaali tn 17 krundiga Transvaali tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Hoone rajamisele ettejäädavad puud likvideeritakse, ülejäänud kõrghaljastus püütakse ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada. Uue haljastuse rajamisel arvestada sobivust tänavajaalooliselt kujunenud iseloomuliku haljastusega.

Piirded

Krundi piire lahendada arhitektuurse projekteerimise käigus. Transvaali tn 17 ja Transvaali tn 17a krundid on väikesed ja peaksid visuaalselt moodustama ühtse terviku, mistõttu ei ole ette nähtud tugevalt mõjuva piirde rajamist kruntide vahele – krundipiir markerida vabakujuliste põõsaste, heki ja nende varju jääva kerge ja madala võrkpiirdega. Eesmärgiks tuleb seada ebaloogilise vahepiiri joone hajutamist, milleks kasutada eeskätt vabakujulisi põõsagruppe, mis lisaks aitavad mahendada ka uue hoone mõju ja sobitumist olemasolevasse miljöösse.

Naabrite vahelised piirded rajatakse naabritega kokkuleppel.

Piirdeaia rajamisel tuleb tagada läbipääs Transvaali tn 17 krundile.

Prüginajandus

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 on hoonete projekteerimise käigus lähtunud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoone tulepüsivusklass täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Lähim tuletõrjehüdrant (H52) paikneb Kitzbergi ja Transvaali tänavate ristmikul.

KITSENDUSED

| Kitsenduse alus | Kitsenduse ruumiline ulatus | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu |
|--|--|---|---|
| Ehitusseaduse §14, „Tehnovõrgud ja rajatised“ | 2 m mõlemale poole elektriõhuliini | 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, 35m ² | Transvaali tn 17 | maa omanikul tagada vaba läbipääs Transvaali tn 17 krundile. |