

356-06
I

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62 088, fax 45 21081
MTR EEP000691

Tellija: Meelis Osa

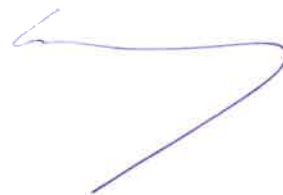
Töö nr 07-08

SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN

NOORUSE 9

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg



Kuressaare

PLANEERING KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Ni 36 " 26 " 01 2010

NOORUSE 9, KURESSAARES DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
 - 4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
 - 4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.5 Juurdepääs
 - 4.6 Tulekaitsenõuded
 - 4.7 Tehnovõrgud
 - 4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|---------|------|
| 1. Tugiplaani | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |

C LISAD

- Kuressaare Linnavalitsuse 11.04.2006. a korraldus nr 231 planeeringu algatamise kohta
- Linnavalitsuse korralduse nr 231 lisana väljastatud lähteseisukohad
- Meelis Osa 17.03.2006. a avaldus nr 9.1-2/647
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt 22.12.2008. a väljastatud tehnilised tingimused nr 156111

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeringualaks on Kuressaares, Nooruse tn 9 (katastritunnus 34901:014:0233, katastriüksuse suuruseks 1802 m²) maaüksus. Planeeringu algatamise aluseks taotleja Meelis Osa 17.03.2006. a avaldus nr 9.1-2/647. Planeering on algatatud Kuressaare Linnavalitsuse 11.04.2006. a korraldusega nr 231. Planeeritava ala suuruseks on kogu kinnistu, s.t. 1802 m². Maaüksuse praegune sihtotstarve on elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamine, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsutee lahendamine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Linnavalitsuse korralduse lisana väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud Hadwest OÜ)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Nooruse tn 9. Nooruse tn 9 katastriüksus piirneb Nooruse 3, 7 ja 11 maaüksustega ning Nooruse tänavaga. Planeeritaval alal on elamu ja kõrvalhoone.

Planeeritaval alal asub jagatava krundi aia- ja rohumaa, mida on kuni viimaste aastateni regulaarselt haritud/on kasutuses olnud. Moodustataval kinnistul puuduvad kommunikatsioonid. Maaüksusel on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad ebahühtlaselt, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 3.78 kuni 4.84.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringuga on Nooruse tn 9 kinnistu jagatud kaheks omaette toimivaks krundiks aadressidega Nooruse tn 9 ja Nooruse tn 9a. Mõlema krundi maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa ühepereelamute tarbeks.

Nooruse tn 9 krundil säilib olemas olev ehitusõigus, v.a. krundi täisehitusprotsent.

Uuel, moodustataval Nooruse tn 9a krundil on planeeringuga määratud ehitusõigus ühepereelamu ja selle abihoonete ehitamiseks.

Juurdepääs on kavandatud läbi perspektiivselt rajatava (Nooruse tn 3) parkla või Nooruse tänav kruntide Nooruse 11 ja 13 vahel kulgeva tee kaudu.

Moodustatava krundi varustatus tehnovõrkudega toimub Nooruse tn 9 krundi kaudu.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse Nooruse 9 krunt kaheks elamukrundiks.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Nooruse tn 9, Kuressaare	1003	Elamumaa (EP)	Nooruse tn 9
Nooruse tn 9a, Kuressaare	798	Elamumaa (EP)	Nooruse tn 9

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse max %	Hoonete max. m	Hoonete max arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Nooruse tn 9	1003	250	25	9	3	Elamumaa (E)	100
Nooruse tn 9a	798	240	30	9	3	Elamumaa (E)	100

4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Nooruse tn 9

Olemas oleval, Nooruse tn 9 krundil, säilib olemas olev ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (1 elamu + 2 abihoonet)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m

Nooruse tn 9 krundi lõunapiiri äärde on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri kaabel Nooruse tn 9a krundi varustamiseks, mis seab kitsendusi Nooruse tn 9 krundi kasutamisele – rajada ei tohi kõrghaljastust, vajadusel tuleb võimaldada tehnovõrkude hooldust ja remonti.

Piiranguala suurus on 140.7 m². AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” – kitsendus.

Nooruse tn 9a

Loodaval krundil määratletakse hoonestusala (hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid). Planeeritavale alale on paigutatud ka kaablite ja trasside võimalikud asukohad.

Järgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, arhitektuursetes lahendustes näha ette olemasolevasse hoonestusse sobivad lahendused. Ehitamisel järgida ehitusprojekti ja arhitektuurset lahendust. Ehitusmaterjalidena kasutada võimalikult loodussõbralikke materjale. Hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda ning arhitektuurne lahendus elamupiirkonna valdava arhitektuurse stiiliga.

Hooned on planeeritud ühe- ja kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastuse rajamisega

krundile – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga.
Elamu harjajoon projekteerida kinnistu piiriga paralleelselt või 90°nurga all.

Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või võrkaiad, kõrgusega 1,2 m. **Tänav (parkla-)poolisel krundi serval rajada piirded kogu tänav ulatuses ühtse stiili, värvuse, kõrguse ja materjaliga.**

Nooruse tn 9a krundi ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (1 elamu + 2 abihoonet)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 240 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m

Krundi suhteliselt väikese pindala tõttu võib abihoone rajada krundi piirile lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded.

Abihoone rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m on vaja vastava piirinaabri kirjalik nõusolek, kuna sellega seoses väheneb tema krundi ehitusala.

Servituutide vajadus:

1) Sadevee trassi servituut – koormab Nooruse 9 maaüksust. Kohustus lubada rajada sadevee trass/kuivenduskraav krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

2) Elektri kaabli servituut – koormab Nooruse 9 maaüksust, reserveeritud 1 m kummalgi poolt telge.

3) Veetrassi servituut – koormab Nooruse 9 maaüksust. Kohustus lubada rajada veetrass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

4) Kanalisatsioonitrassi servituut - koormab Nooruse 9 maaüksust. Kohustus lubada rajada kanalisatsiooni trass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Planeeritavad tegevused ja rajatised ei tekita täiendavat müra, lõhna, vibratsiooni, tolmu vms üle Eesti Vabariigis kehtivas seadusandluses lubatud piinormide.

Veevarustus ja heitvete ärajuhtimine on lahendatud tsentraalsena Kuressaare linna ühisvõrkudesse.

Planeeringualal olev liigne kraavitus on vaja likvideerida (likvideeritavad kraavid on näidatud planeerimisjoonisel, DP 2) ning sadeveed kanaliseerida, tagamaks paremat läbipääsu ning kruntide maa-alade efektiivsemat kasutust. Seepärast on planeeringus ette nähtud sadevete kogumine ja juhtimine torustikuga piirkonna ühistrassi. Planeeritaval alal (üle Nooruse 9 maaüksuse) rajatakse sadevete toru, mis kulgeb mööda eelvoolu Roomassaare peakraavi.

Moodustatavale krundile on vajalik ala esteetilise väärtuse tõstmiseks rajada kõrghaljastus (erinevaid puid-põõsaid), kuna tegemist on tervisepargi ette jääva kogunemis ja parkimis alaga on see suures osas lage. Planeerimisjoonisele on kantud soovituslikud haljastusega kaetavad alad, mis peaksid olema minimaalsed

haljastusulatused planeerimisalal. Ehitusprojekt koostada koos krundi haljastusprojektiga. Haljasalade rajamisel on soovituslik kasutada ümbruskonnas olemasolevate taimede liike, lisades soovi korral ka üksikuid värvikirevamaid puid või põõsaid. Hoonete juurde ette nähtud põhiliselt muru ja iluaed.

Krundile on planeeritud paigaldada prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmekäitluseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda Kuressaare linnas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmekäitluseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kudjape prügilas. Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub vastavalt jäätmekavaga ettenähtud kohtades. Biojäätmel on soovitatav kompostida kohapeal, kasutades selleks kompostrit või nn. klassikalist kompostimist avamaal.

4.5 Juurdepääs

Nooruse tn 9a krundi juurdepääs toimub läbi Nooruse tn 3 planeeritud parkla. Läbisõidetavana kavandatud avaliku kasutusega parkla on planeeritud OÜ Klotoid tööga 1205-54, Kaevu tn 18 ja selle lähi ümbruse kohta. Selle planeeringu realiseerimisel on tagatud juurdepääs loodavale kinnistule kui osa eelnimetatud planeeringu järgsest mururibast asendatakse krundile juurdepääsuteega vastavalt käesolevale planeeringule. Parkimine lahendada planeeritava alal krundisiselt.

Kui Nooruse tn 9a krundi arendus toimub enne Nooruse tn 3 parkla rajamist, tuleb Nooruse tn 9a krundi omanikul rajada krundi juurdepääsutee omal kulul. Tee rajada Nooruse tn 11 ja 13 vahel kulgeva juurdepääsu kaudu, arvestades varem planeeritud parkla elementide jaotust ja teede konfiguratsiooni. Tee rajamiseks koostada eelnevalt projekt, mis kooskõlastada linnavalitsusega. Tee hooldamine, korrastamine, s.h. talihooldus ja lumest puhastamine, on krundiomaniku vastutusel ja toimuvad krundiomaniku kulul. Ajutiselt rajatav tee näidatud joonisel DP-2. **Ajutine juurdepääs koormab Nooruse tn 3 krundi 472,5m² ulatuses.**

4.6 Tulekaitse nõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2002 „Küttesüsteemid“ nõudeid. Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse klassi tähistusega TP-3. Hooned planeeritava alal on kavandatud ühe-kahekorruselised, kõrgusega kuni 9 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitistuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele. Planeeringuga on antud võimalus püstitada abihoone krundi piirile ka lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded.

Planeeritavale alale rajatakse üks pereelamu koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse Nooruse ja Kaevu tänava ristmiku lähedal asuvast hüdrantist nr 166, mis asub planeeritavatest hoonetest 60-80 meetri kaugusel.

Operatiivautode vajalik manööverdusruum on tagatud planeeritud läbisõidetava parkla rajamisel.

4.7 Tehnovõrgud

Olmeveed on planeeritud lahendada tsentraalsena, ühendatuna Kuressaare linna ühisveevõrku. Liitumine projekteeritakse vastavalt liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse läbi naaber krundi. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Planeeritava ala heitveed lahendatakse samuti tsentraalse võrguna, mis on ette nähtud välja ehitada vastavalt ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni tehnilistele tingimustele. Planeeringus on ette nähtud sadevete kogumine ja juhtimine rajatavate torutrasside abil piirkonna ühistrassi.

Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse Nooruse ja Kaevu tänava ristmiku asuvast hüdrandist nr 166, mis asub planeeritavatest hoonetest 60-80 meetri kaugusel. Elektrivarustuse saab vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Nooruse alajaamast. Elamu elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja ehitada uus 0,4kV kaabelliin paralleelselt olemasoleva kaabliga alates nooruse 7TR jaotuskapist.

Planeeritava jaotus- ja liitumiskapi ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Täpsemal liinide projekteerimisel järgida ette antud tehnilisi tingimusi. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos elektrivarustuse projektidega. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Arvutuslik võimsus ja peakaitse:

Elamu – peakaitse 3x16A, arvutuslik võimsus 10-12 kW.

Planeeritava elamu küte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega, üheks võimaluseks on ka soojuspump.

Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdumise, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise. Pereelamute puhul on koer üldiselt levinud ja suhteliselt efektiivseks lahenduseks, arvestades looma erinevaid otstarbeid (nt lemmikloom ka).

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsude ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukse-aknad, liikumis-anduriga valgustus jms. Pereelamute piirkonnas on naabrivalve heaks turvalisuse tõstmist täiendavaks vahendiks.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata alale valvur, kuid nimetatud lahendus on suhteliselt kulukas ja pereelamute puhul halb variant. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

Koostaja: Raivo Kaseorg

JOONISED