

357-06  
T

# OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

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



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001  
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389  
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistöönd nr 02 -160  
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 054-08

A – 34266

*T. Sepp*  
*T. Sepp*  
*Headleht, Kuressaare*

## KURESSAARE LINN, HEINA TN 5, DETAILPLANEERING KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 11. aprill 2006.a.

Esitatud: juuli 2008.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE  
2008

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 450 "05" 08 2008

## SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA .....	3
LÄHTESITUATSIOON .....	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM .....	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	4
KRUNDIJAOTUS .....	5
SERVITUUTIDE VAJADUS .....	5
PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID .....	6
Heina tn 5 .....	6
Heina tn 5a .....	8

## JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Tehnovõrkude plaan.	DP-4

## LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 230, 11. aprill 2006.a. Heina tn 5 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**  
Planeeritav Heina tn 5 kinnistu paikneb Kuressaare linna lääneosas ühepereelamute piirkonnas. Piirnedes loodest luha tänavaga, kirdest Heina tänavaga kinnistuga, kagust Heina tn 3 kinnistuga ja edelast Luha tn 3 kinnistuga. Olemasolev heina tn 5 kinnistu on suurusega 1616m<sup>2</sup>.
- **Planeeringu eesmärgid.**  
Määrata tingimused Heina tn 5 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue ühepereelamu rajamiseks moodustatavale tühjale krundile.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
  - LV korraldus nr 230, 11. aprill 2006.a. Heina tn 5 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.
  - Kuressaare linna üldplaneering 2010
  - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Geodeesiabiüroo töö nr G-33-08, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)  
Planeeritav maaala on Kuressaare linna lääneosas asuv traditsiooniline viilkatuste maastikuga ühepereelamute piirkond.  
Krundi suurus ning asukoht Luha ja Heina tn nurgal annavad võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks.  
Olemasolevalt paikneb kinnistul viilkatusega vajalike tehnovõrkudega varustatud elamu. Kinnistul paiknenud kuur on lammutatud.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**  
Olemasolevalt on Tõnu Sepale kuuluv Heina tn 5 kinnistu sihtotstarbega väikeelamumaa-1000%.
- **Üldplaneeringust tulevate tingimuste kirjeldus:**  
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juht-funktsiooniks väikeelamumaa, krundi maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 30%. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

## PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Heina tn 5 kinnistu kaheks väikeelamumaa krundiks. Heina tn 5 krunt korrastatakse, tänaseks päevaks on likvideeritud krundil paiknenud amortiseerunud abihoone. Planeeringuga kavandatakse uus ühekorruseline viilkatusega (harjajoon paralleelne Heina tänavaga) abihoone vana kuuri asemele Heina tänava äärde (ehitusjoon on viidud elamu kivitrepiga samale joonele ning Heina tn 5a krundi piirile rajatakse tulemüür, vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“). Kuna kavandatav abihoone jääb hästi vaadeldavana Heina tänava äärde, tuleb abihoone mahulises lahenduses arvestada ümbritsevate hoonetega.

Uutele, Heina tn 5a krundile, planeeritakse traditsiooniline viilkatusega ühekordne katusekorrusega ühepereelamu (harjajoon piki Heina tänavat) koos abihoonega. Abihoone on kavandatud planeeringuga Heina tn 5 ja Luha tn 3 kinnistute piirile. Luha tn 3 piirile rajatakse tulemüür. Uutele planeeritud hoonetele tuleb koostada originaalprojektid, arvestades ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga.

Planeeringu on näidatud tinglikult kavandatavad hooned.

Krundil olevad hoonestusele ettejäädavad puud likvideeritakse, ülejäänud püütakse maksimaalselt säilitada.

Planeeritavale Heina tn 5a krundile pääseb Heina tänavalt ja Heina tn 5 krundile pääseb Luha ja Heina tänavatelt.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Luha tn 5 krundil on olemasolev elektriühendus OÜ jaotusvõrguga Luha tänava ääres paiknevast jaotusliitumiskapist. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette planeeritava Heina tn 5a krundi elektriühendus liitumismenetluse käigus Heina alajaamast toodava uue madalpingekaabliga (olemasolevalt on Heina tänaval madalpingeõhuliin). Heina tn 5a ja Heina tn 3 kruntide piirile Heina tänava äärde paigaldatakse jaotusmöötekapp (vt. planeeringu joonist DP-4 „Tehnovõrkude plaan.“). Krundisisised võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

- **Sidevarustus**

Planeeritavatel kruntidel on võimalik liituda AS Elionile kuuluva sidevõrguga Heina ja Luha tänavate ristmikul paiknevast AIA 124 jaotuskapist (Heina tn 9 kinnistul) toodud sidekaabliga, liitumistaotluse esitamisel. Ühendus ühenduspunktist teostatakse krundivaldaja kulul. Vastavalt Elektroonilise side seaduse 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatise kaitsevöönd, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont.

- **Veevarustus**

Heina tn 5 elamu on ühendatud Luha tänaval paikneva Kuressaare linna ühisveevärgi torustikuga. Heina tn 5a krundi liitumine AS Kuressaare Veevärgile kuuluva veetorustikuga on võimalik Heina tänaval oleva veetorustikuga sellele nõuetekohase liitumise väljajähtamisega. Konkreetsed tingimused väljastatakse AS

Kuressaare Veevärgist tehnilise projekti staadiumis hoonestaja avalduse põhjal. Planeeringuga näidatakse perspektiivne tinglik ühendus Heina tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-4 „Tehnovõrkude plaan.“). Lähim tuletõrjehüdrant H 157 asub Luha tänava ja Heina tänava ristmikul.

- **Kanalisatsioon**

Heina tn 5 krundil paiknev elamu on ühendatud Luha tänaval paiknevasse AS Kuressaare Veevärgile kuuluva ühiskanalisatsiooniga. Planeeritav Heina tn 5a krundi kavandatav elamu ühendatakse perspektiivse (AS Water Ser Lõuna-Eesti poolt projekteeritav ja väljaehitatav kanalisatsiooni torustik) Heina tänava ühiskanalisatsioonitorustikuga. (vt. planeeringu joonis DP-4 „Tehnovõrkude plaan.“).

- **Sadeveekanalisatsiooni ja dreenaaz**

Planeeritaval maa-alal on sadevetekanalisatsioon Heina tänaval. Vihmaveed hajutatakse krundil olevale haljasalale. Katuse ja kruntide sajuvett mitte lasta voolata teepeenrale ega teekattele.

- **Soojavarustus**

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

## KRUNDIJAOTUS

Planeeritav krunt	Maa omanik	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Heina tn 5	Tõnu Sepp	1002	Väikeelamumaa-EE-100%
Heina tn 5a	Tõnu Sepp	613	Väikeelamumaa-EE-100%

## SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Heina tn 5; Heina tn 5a	AS Elion;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2m kaitsevöönd mõlemale poole sidekaablit

**PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID****ÜLDINFO****Aadress:****Heina tn 5****Maa omanik:**

Tõnu Sepp

**Krundi pindala:**1002m<sup>2</sup>**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarbed**

Väikeelamumaa

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

2

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**301m<sup>2</sup> (täisehitusprotsendiga 30%)**Hoonete suurim lubatud kõrgus**

2 korrust

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krundil on olemasolev elamu. Planeeringuga kavandatakse uus ühekorruseline elamuga harmoneeruv viilkatusega abihoone Heina tänava äärde (harjajoon paralleelne Heina tänavaga). Abihoone ehitusjoon ühtib elamu betootrepi joonega. Kuna Heina tn 5a elamu ja Heina tn 5 krundile rajatava abihoone vaheline vajalik tuletõrjekuju (8m) ei ole tagatud, kavandatakse Heina tn 5 abihoone piiril olev sein tulemüürina.

**Piirded**

Krunt on olemasolevalt piiratud Heina tänava ja Luha tänava poolt puitlippaiaaga. Heina tn 5 ja Heina tn 5a kruntide vaheline aed kooskõlastatakse krundiomanike vahel. Kruntide vahel võib olla võrkpiire.

**Krundile pääsu asukoht**

Krundile pääseb Luha ja Heina tänavalt.

**Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele**

Parkimine toimub krundil.

**Haljastus**

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

**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 lähtunud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Lähim tuletõrjehüdrant H157 asub Luha tänava ja Heina tänava nurgal.

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>Asjaõigusseaduse §158 „Tehnõrgud ja rajatised“</b>	2m kaitsevöönd mõlemale poole sidekaablit	AS Elion;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

**ÜLDINFO****Aadress:****Heina tn 5a****Maa omanik:**

Tõnu Sepp

**Krundi pindala:**613m<sup>2</sup>**Üldine ruumitüüp:**

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

**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarbed**

Väikeelamumaa

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

2

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**184m<sup>2</sup> (täisehitusprotsendiga 30%)**Hoonete suurim lubatud kõrgus**

1 korrus + katusekorrus

**PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED****Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Uuele, Heina tn 5a krundile, planeeritakse traditsiooniline ühekordne katusekorrusega viilkatusega ühepereelamu (harjajoon piki Heina tänavat) koos ühekordse abihoonega. Abihoone on kavandatud planeeringuga Heina tn 5 ja Luha tn 3 kinnistute piirile. Luha tn 3 piirile rajatakse tulemüür. Elamu katusekalle on 38°-45°, maksimaalne kõrgus maapinnast 8m.

Elamule tuleb koostada originaalprojekt, arvestades ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga, kohaliku ehitustraditsiooni ja detailikujundusega. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepietatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

**Piirded**

Krundi Heina tänava äärne piire lahendatakse uue elamu arhitektuurse projektiga, kruntide vahelised piirded kooskõlastades naaberkruntide omanikega. Kruntide vahel võib olla võrkpiire.

**Krundile pääsu asukoht**

Krundile juurdepääs on Heina tänavalt.

**Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele**

Parkimine toimub krundil.

**Haljastus**

Olemasolevad puud püütakse ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada. Ehitusele ette jäävad viljapuud likvideeritakse.

**Prügimajandus**

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

**Tuleohutusnõuded**



Tuleohutusnõuete juures on lähtunud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Lähim tuletõrjehüdrant H157 asub Luha tänava ja Heina tänava nurgal.

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>Asjaõigusseaduse §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	2m kaitsevöönd mõlemale poole sidekaablit	AS Elion;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks