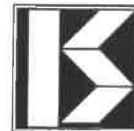


358-06  
I

# **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

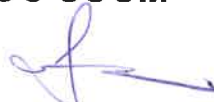
Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot



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

**TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS**  
**FINANTSEERIJA: AGO SOOM**

**T – 111-06**  
**A – 34436**

*Ago Soom* 

## **KURESSAARE LINN, JAAMA TN 6, DETAILPLANEERING KOOS LISADOKUMENTIDEGA**

Algatatud: 25. aprill 2006.a. Kuressaare  
Linnavalitsuse korraldusega nr 253

Juhataja:



**A. Rand**

Projekteerija:



**K. Keel**

**KURESSAARE  
2006**

**PLANEERING KEHTESTATUD**  
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 707 " 31 " 10 2006

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRJA ÜLDOSA .....</b>	<b>3</b>
<b>LÄHTESITUATSIOON .....</b>	<b>3</b>
<b>PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....</b>	<b>4</b>
<b>TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>KRUNDIJAOTUS .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID .....</b>	<b>6</b>
Jaama tn 6.....	6
Jaama tn 6a .....	8

## JOONISED

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

## LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 253, 25. aprill 2006.a. Jaama tn 6 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Jaama tn 6 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos planeeritava ala skeemiga.

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**  
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, Jaama ja Talve tänavate nurgal. Piirnedes kirdest Jaama tänavaga, loodest Kevade tn 20 kinnistuga, edelast Talve tn 45 kinnistuga ja kagust Talve tänavaga. Olemasolev kinnistu on suurusega 1198m<sup>2</sup>.
- **Planeeringu eesmärgid.**  
Määrata tingimused jaama tn 6 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue ühepereelamu rajamiseks moodustatavale tühjale krundile.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
  - LV korraldus nr 253 25. aprill 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
  - Kuressaare linna üldplaneering 2010
  - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Geodeesibüroo, töö nr. G-70-06, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)  
Planeeritav kinnistu asub aedlinna traditsiooniliselt väljakujunenud väikeelamute alal. Krundi suurus ja hoonestuse paiknemine annavad võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks Talve ja Jaama tänavate nurgale. Olemasolev hoonestus on kinnistu loode osas, kagu poolne osa on kasutusel aiamaana. Juurdepääs kinnistule on Jaama tänava polt. Jaama tn 6 kinnistul on olemasolevad ühendused Jaama tänaval paiknevate Kuressaare Veevärgi ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega, sideühendus AS Elionile kuuluvalt õhuliinilt (post paikneb Jaama tänaval) ning elektriühendus OÜ Jaotusvõrgule kuuluva õhuliiniga Jaama tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**  
Olemasolevalt (seisuga 19. aprill 2006) on Ago Soomile kuuluv Jaama tn 6 kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-100%.  
Krundi loode osas olevale sideõhuliinile kehtib liinikaitsevöönd 2m mõlemale poole liini telge.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**  
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juhtfunktsiooniks väikeelamumaa. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

## PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Jaama tn 6 kinnistu kaheks väikeelamumaa krundiks. Olemasoleva hoonestusega Jaama tn 6 krundile lisa ehitusõigust ei kavandata. Uuele, Jaama tn 6a krundile planeeritakse ühepereelamu. Elamu planeeritakse Jaama tänava ääres välja kujunenud ehitusjoonele (vt. planeeringu joonist DP-4, „Põhijoonis.“). Kuna maa-alal on valdavalt ühekordsed suhteliselt väikse ehitusmahuga hooned, annab planeering maksimaalselt ühekordse + katusekorrusega elamu ja abihoone ehitamise õiguse. Planeeringus on näidatud tinglikult maksimaalne ehitusalune pind ühe hoonena. Kuid vastavalt ehitusprojektile võib kavandada krundile ka kaks hoonet, püsides ehitusjoonte vahelisel maa-alal ja täites tuletõrjenõuetest lähtuvaid tuletõrjekujasid (8m naaberkinnistul olevatest hoonetest).

Juurdepääs uuele Jaama tn 6a krundile on planeeritud Jaama tänavalt.

Krundil olevad hoonestusele ettejäädavad puud likvideeritakse, ülejäänud püütakse maksimaalselt säilitada. Haiged puud võib asendada uutega.

Planeeritavad krundid on privaatsed (krundi omanik võib krundi piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

Hoonetele tuleb koostada originaalprojektid, arvestades mahulises lahenduses ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Jaama tn 6 kinnistul on olemasolev elektriühendus OÜ Jaotusvõrgule kuuluvalt madalpingeõhuliinilt jaama tänaval paiknevast elektrikpostist. Jaama tn 6a krundile planeeritakse krundi piirile jaotusliitumiskapp, ligipääsetavasse kohta (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrgud“). Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Jaama tn 6a ida nurgas paiknevale alajaamale kehtib 2m laiune kaitsevöönd.

- **Sidevarustus**

Jaama tn 6 krundil on olemasolev sideühendus AS Elionile kuuluvalt sideõhuliinilt Jaama tänaval paiknevast postilt. Jaama tn 6a krundil on võimalus liituda AS Elionile kuuluvate sideliinidega liitumistaotluse esitamisel.

- **Veevarustus**

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad Kuressaare Veevärgile kuuluvad ühtsed veetorustikud nii Jaama kui ka Talve tänaval. Planeeringuga näidatakse perspektiivne ühendus Jaama tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-5 „Tehnovõrgud.“). Lähim tuletõrjehüdrant H41 asub Talve tänaval.

- **Kanalisatsioon**

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad Kuressaare Veevärgile kuuluvad ühtsed kanalisatsioonitorustikud nii Jaama kui ka Talve tänaval. Planeeringuga näidatakse perspektiivne ühendus Jaama tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-5 „Tehnovõrgud.“).

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaži**

Olemasolevalt Jaama ja Talve tänavatel sadevetekanaliseerimine puudub.

Kavandavate kruntide sajuveed hajutada kruntide haljasaladele. 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

<b>Planeeritav krunt</b>	<b>Maa omanik</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Sihtotstarve</b>
Jaama tn 6	Ago Soom	598	Elamumaa-E-100%
Jaama tn 6a	Ago Soom	599	Elamumaa-E-100%

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

## PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID

### ÜLDINFO

#### Aadress:

## Jaama tn 6

Maa omanik (seisuga: 19. aprill 2006. a.):

Ago Soom

#### Krundi pindala:

598m<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

3

#### Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

147m<sup>2</sup> (täisehitusprotsendiga 25%)

#### Hoonete suurim lubatud kõrgus

Olemasolev

### PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

#### Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundil on olemasolev hoonestus, millele lisa ei kavandata.

#### Piirded

Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga. Uue Jaama tn 6a krundi vahele võib piirinaabriga kokkuleppel rajada piirde, arvestades uue elamu arhitektuurse ilmega.

#### Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Jaama 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 lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Lähim tuletõrjehüdrant (H41) paikneb Talve tänaval.

**KITSENDUSED**

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

**ÜLDINFO****Address:****Jaama tn 6a**

Maa omanik (seisuga: 19. aprill 2006. a.):

Ago Soom

**Krundi pindala:**

599m<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**

180m<sup>2</sup> (krundi täisehituse protsendiga: 30%)

**Hoonete suurim lubatud kõrgus**

Üks korrus + katusekorrus

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

Krunt paikneb miljööväärtslikul aedlinna alal, kus krundid on hoonestatud valdavalt traditsioonilte väikesemahuliste, viilkatusega eramutega.

Uue ühepere-elamu projekteerimisel arvestada ümbritsevate hoonete arhitektuurse ilmega, kusjuures tuleb silmas pidada Jaama ja Talve tänavatel väljakujunenud ehitusjoont.

**Piirded**

Krundi piire lahendada elamu arhitektuurse projekteerimise käigus.

**Krundile pääsu asukoht**

Krundile pääseb Jaama tänavalt.

**Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele**

Parkimine toimub krundil.

**Haljastus**

Maa-ala hoonestamise käigus olemasolev kõrghaljastus säilitatakse võimalikult suures ulatuses.

**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. Prügikonteinerite asukoht määratakse hoone arhitektuurse lahenduse käigus.

**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". Hoonete tulepüsivusklass TP-3. Lähim tuletõrjehüdrant H41 asub Talve tänaval.



**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	2m ümber alajaama	AS Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks