

360-06ⁿ
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 registreerimistöönd nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 152-06

A – 34457

KURESSAARE LINN, LUHA TN 6, **DETAILPLANEERING**

Algatatud: 16. mai 2006.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 673 "16" 10. 2007

SISUKORD

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

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Maakasutuse plaan	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 316, 16. mai 2006.a. Luha tn 6 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.
Luha tn 6 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos planeeritava ala skeemiga.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas, Põduste jõe kagu kalda äärses paiknevas väljakujunenud ühepere-elamute piirkonnas. Piirnedes kirdest Luha tn 4 kinnistuga, loodest Roo tn 1 ja Roo tn 3 kinnistutega, edelast Luha tn 8 kinnistuga ja kagust Luha tänavaga.
Olemasolev Luha tn 6 kinnistu on suurusega 1715m².
- **Planeeringu eesmärgid.**
Luha tn 6 kinnistu suurus ja hoonestuse paiknemine annavad võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks.
Määrata tingimused Luha tn 6 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue ühepereelamu planeerimiseks kinnistu loodeosasse.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 316, 16. mai 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Roo tn 1, 3, 5, 7 ja 9 detailplaneering, Ösel Plan töö nr 20-01, 2001
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr. T-06-189, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Planeeritav kinnistu asub Kuressaare väljakujunenud ühepere-elamute piirkonnas. Olemasolev hoonestus on kinnistu Luha tänava äärses osas, loode poolne osa on kasutusel aiamaana. Juurdepääs kinnistule on Luha tänavalt. Luha tn 6 kinnistul on olemasolevad ühendused Luha tänaval paiknevate Kuressaare Veevärgi ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega ja elektriühendus OÜ Jaotusvõrgule kuuluva elektri kaabliga Luha tänavalt. Kinnistul on olemasolev sideühendus AS Elionile kuuluvalt sidekaablilt Luha tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga juuli 2007) on Kaido Lestale ja Klaarika Kõivule kuuluv Luha tn 6 kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-100%.
Varemplaneeritud 3,0m laiune juurdepääsutee krundi loodepiiri ääres.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juhtfunktsiooniks väikeelamumaa, krundi maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 30%. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Luha tn 6 kinnistu kaheks väikeelamumaa krundiks. Luha tn 6 krunt korrastatakse, likvideerides krundil paiknevad amortiseerunud abihooned. Planeeringuga kavandatakse olemasolevale elamule juurdeehitus ja uus abihooned kavandatava Luha tn 6 krundi põhja osasse. Uuele, Luha tn 6a krundile, planeeritakse ühepereelamu koos abihoonega. Abihooned ehitatakse kokku Luha tn 4 kinnistule kavandatud abihoonega, vahele rajatakse tulemüür (vt. planeeringu joonist DP-4, „Põhijoonis.“). Planeeringus on näidatud tinglikult kavandatavad hooned.

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

Planeeritavale Luha tn 6a krundile pääseb antud planeeringu järgi Luha tn 6 krundilt. Luha tn 6 kinnistule varemplaneeritud 3,0m laiune juurdepääsutee Luha tn 8 kinnistuni ei ole vajalik ja juurdepääsu kitsendust planeeritavale Luha tn 6a uuele krundile ei planeerita.

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

Uutele planeeritud hoonetele tuleb koostada originaalprojektid, arvestades mahulises lahenduses ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Käesoleva planeeringuga nähakse ette planeeritava Luha tn 6a krundi elektriühendus Luha tn 8 kinnistu piiril olevast liitumiskapist, kaabel paigaldatakse Luha tn 6 krundile kavandatavale juurdepääsuteele. (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrgud“). Krundisisesed 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**

AS Elionile kuuluvate Luha tänaval oleva sidekaabliga on võimalik liituda liitumistaotluse esitamisel. Ühendus Luha tn 6 ühenduspunkti teostatakse krundivaldaja kulul.

- **Veevarustus**

Planeeritava Luha tn 6a krundi linna ühisveevärgiga liitumine on võimalik Luha tänaval oleva veetorustikuga sellele nõuetekohase liitumise väljaehitamisega. Konkreetset tingimused väljastatakse AS Kuressaare Veevärgist tehnilise projekti staadiumis hoonestaja avalduse põhjal. Planeeringuga näidatakse perspektiivne tinglik ühendus Luha tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-5 „Tehnovõrgud.“). Lähim tuletõrjehüdrant H 157 asub Luha tänaval ja Heina tänaval ristmikul.

- **Kanaliseerimine**

Luha tänaval paikneb AS Kuressaare Veevärgile kuuluv ühiskanalisatsioon, millega liidetakse ka planeeritava Luha tn 6a krundi kanalisatsiooni torustik. Vajaduse korral ette näha uus liitumiskaev. Konkreetset tingimused väljastatakse AS Kuressaare

Veevärgist tehnilise projekti staadiumis hoonestaja avalduse põhjal. Planeeringuga näidatakse perspektiivne ühendus Luha tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-5 „Tehnovõrgud.“).

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaz**

Planeeritaval maa-alal puudub sadeveekanaliseerimine. Planeeritava Luha tn 6a krundi tõstetakse vähemalt absoluutse kõrgusmärgini 1.50, et kavandatav uus elamukrunt püsiks liigvee ajal kuivana. 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 ²	Sihtotstarve
Luha tn 6	Kaido Lest Klaarika Kõiv	924	Elamumaa-E-100%
Luha tn 6a	KaidoLest Klaarika Kõiv	789	Elamumaa-E-100%

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno-võrkude servituut	Luha tn 6	AS Jaotusvõrk; Luha tn 6a	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole planeeritavat elektrikaablit ja vee- ning kanalisatsiooni torustikke; 2m mõlemale poole sidekaablit
Teeservituut	Luha tn 6	Luha tn 6a	Autoga juurdepääs planeeritavale Luha tn 6a krundile	juurdepääsutee, ca 246m ²

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Aadress:

Luha tn 6

Maa omanik (seisuga: juuli 2007. a.):

Kaido Lest

Klaarika Kõiv

Krundi pindala:

924m²

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

277m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundil on olemasolev elamu, millele kavandatakse juurdeehitus. Krundil paiknevad amortiseerunud abihooned likvideeritakse ja uus abihoone kavandatakse krundi põhja osasse.

Piirded

Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga. Kavandatavale Luha tn 6a krundile tuleb tagada juurdepääs üle Luha tn 6 krundi.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Luha tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare 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 H157 asub Luha tänava ja Heina tänava nurgal.

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, 1m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorusid ja 1m mõlemale poole elektrimadalpingekaablit	Luha tn 6a; AS 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”	Juurdepääsutee Luha tn 6a krundini, ca 246m ²	Luha tn 6a	maa omanikel tagada autoga juurdepääs Luha tn 6a krundile

ÜLDINFO**Aadress:****Luha tn 6a**

Maa omanik (seisuga: juuli 2007. a.):

Kaido Lest

Klaarika Kõiv

Krundi pindala:

789m²

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

237m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Uue ühepere-elamu projekteerimisel arvestada ümbritsevate hoonete arhitektuurse ilmega.

Planeeritud ehitiste puhul on nende lõplikud suhtelised kõrgused 0,00 vähemalt 40...50cm võrra kõrgemad, kui planeeritud kõrgusmärgid planeeringualal (maapind vähemalt 1.50) .

Piirded

Krundi võib piirata aiaga, arvestades uue elamu arhitektuurse ilmega, kooskõlastades naaberkruntide omanikega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile juurdepääs on Luha tänavalt, üle Luha tn 6 krundile kavandatud kitsendusega teed pidi.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krundil paiknevad ehitusele ette jäävad viljapuud likvideeritakse. Krundi põhja külge on soovitatav rajada kõrghaljastust.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare 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 H157 asub Luha tänava ja Heina tänava nurgal.