

365-06
I

Saare Geoprojekt OÜ

Kuressaare linn, Ranna tn. 36-31

GSM 555 111 81

TEL. 45 21 998

EEG000036

EEP000507

TEL000312

511-MA

Töö nr. DP1106-01

SAARE MAAKOND KURESSAARE LINN ALLEE TÄNAV 8 DETAILPLANEERING

KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA REG NR 27011

TÖÖ TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS
DETAILPLANEERINGU FINANTSEERIJA: LIIDIA STANKEVITŠ

TEL; ALLKIRI *Stankevitš*

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA: EGON SEPP
TEL; ALLKIRI 55511181 *Sepp*

ESITAMISE KUUPÄEV *29. jaanuar 2007a.*

PLANEERING KEHTESTATIIV
NOVEMBER 2006

Kuressaare Linnavalikogu otsusega

nr. 03 2007 nr. *23*

KOOSKÖLASTAN
NR. *6177-8* " *1. juunil 2007* "
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
LILIAN HANSAR

[Handwritten signature]

SISUKORD

PROJEKTIDE LÄBIVAATAMISE KOMISJONI PROTOKOLL	LK 3
KOOSKÖLASTUSTE JUURDE KUULUVAD LISATINGIMUSED	LK 4
SELETUSKIRJA ÜLDOSA	LK 5
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	LK 6
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	LK 7
KRUNT ALLEE TÄNAV 8	LK 7
KRUNT KASE TÄNAV 10	LK 8
JOONISED	
KATASTRIÜKSUSE PLAAN	LK 9
GEODEETILINE ALUSPLAAN	LK 10
TRASSIDE SKEEM	LK 11
KAEVUDE TABEL	LK 12
TUGIPLAAN	LK 13
MAAKASUTUSE JOONIS KOOS TEHNOVÕRKUDEGA	LK 14
PLANEERITAVA HOONE ASENDIPLAAN	LK 15
ILLUSTREERIV OSA	LK 16

LISAD

Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 26. 09. 2006 aastal nr. 629 Allee tänav 8 detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine koos lähteseisukohtadega.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkond 17. 01. 2007 a. Tehnilised tingimused nr. 107989

Elion Ettevõtted AS kooskõlastus nr. 5909519

AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused 11.01.2007a. nr. 789

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala paikneb Saare maakonnas Kuressaare linnas Allee tänav 8 kinnistul. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada krunt kaheks eraldi krundiks ja tekkivale krundile ühepere elamu planeerimine. Detailplaneeringuga määratakse planeeritava elamu asukoht, planeeritakse juurdepääsutee Kase tänavalt ja kommunikatsioonid. Detailplaneeringu ala ca 0.2 ha. Detailplaneeringu algatamise alus Liidia Stankevitš taotlus 21.08.2006 aastal.

LÄHTESITUATSIION

Lähtematerjalid

Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 26. 09. 2006 aastal nr. 629 Allee tänav 8 detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine koos lähteseisukohtadega.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkond 17. 01. 2007 a. tehnilised tingimused nr. 107989

As Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused.

Kehtivad planeeringud

Kuressaare üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa, detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Alal ja lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud :

Kase tänava detailplaneering (Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond koostatud 11.1999 aastal)

Allee tänav 7 detailplaneering (koostanud OÜ Klotoid 2003 aastal)

Olemasolev ruum ja võimalused

Kinnistu Allee tänav 8 asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Krundil paikneb miljööväärtuslik puitelamu. Krundil asub kolm hoonet (puitelamu, garaaž ja kuur) ning lisaks veel väljas asuv kuivkäimla (pole kasutuses) ja kasvuhuone. Garaažini ulatuv mahasõit Allee tänavalt on murukattega ja ei ole aktiivkasutuses (kasutatakse aastas korra, näiteks küttepude toomisel).

Olemasoleva maaüksuse kehtivate kitsenduste kirjeldus

Allee tänav 8 krundil asub miljööväärtuslik puitelamu. Miljööväärtuslikule hoonestusalale on kohustus hooneprojekt kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist muinsuskaitseametiga. Krundil asuvad Kuressaare linna ühiskanalisatsiooni- ja veevärk, mis on hoonega ühendatud. Allee tn. 8 madalpinge liitumiskilp asub naaberkinnistul Allee tänav 9. Krundil on olemas sideühendus (Elion) õhuliin näol. Trassidel kehtivad kitsendused üks meeter kummagile poole trassi. Peale jagamist Allee tänav 8 krundil säilib olemasolev olukord ja ehitusõigus. Uue kinnistule, mida katavad põhiliselt viljapuud ja võsa, määratakse uus ehitusõigus. Sihtotstarve säilib.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Eesmärk on jagada Allee tänav 8 kaheks eraldi kinnistuks. Uue tekkiva kinnistu tarbeks ära lahendada vee- ja kanalisatsiooni ühendused, madalpinge liitumispunkt, võimalik uuselamu asukoht, ligipääsu võimalused. Avaliku kasutusega maa-alasid detailplaneeringu alasse ei jää. Detailplaneering teeb ettepaneku uue maaüksuse aadressiks määrata Kase tn. 10 .

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Praegusel Allee tänav 8 krundil on kõik tehnovõrgud olemas, peale soojavarustuse ja uusi ühendusi ei ole ette näha. Planeeritaval Kase tänav 10 kinnistul puuduvad kõik trassid ja hooned. OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkond on väljastanud 17. 01. 2007 a. tehnilised tingimused nr. 107989, mis on näinud ette tehnovõrkude lahendamisel elektrivarustus lahendada Kase tänav 8 kinnistu transiitkapist. Uus liitumiskapp näha ette Kase tänava äärde sissesõidu kõrvale. Sidevarustust ei ole planeeritud. Veevarustus ja kanalisatsiooni ühendus on planeeritud Kase tänava trassist. Elektrivarustus, sideühendus, veevarustus ja kanalisatsioon tuleb lahendada hoonete tehnilise projekti koosseisus ja vastavate kokkulepete olemasolul. Liitumine peab toimuma vastavalt trassivaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni trasside ümber säilitatavad kaitsekujad on planeeritud mõlemale poole trassi 1.0 m laiusena Sademeveekanaliseerimise ja drenaaži torustikke välja ehitada pole planeeritud, kuna ala on ise dreniv ja uputusi pole kunagi esinenud. Keskmisteks kõrgusteks balti süsteemis on 3.00-3.30 meetrit. Soojatrassi pole uuele krundile planeeritud.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Antud detailplaneeringu alal servituudi vajadust ei ole.

HEAKORD JA HALJASTUS

Krundil tuleb uute hoonete ehitusprojekti mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirid.

JÄÄTMEKÄITLUS

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringuga on tagatud tule tõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Hooned ehitada vastavalt VVM number 315 (ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded). Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast.

Väline tulekustutusvesi : hüdrant

Hoone tulepüsivusklass: TP-3

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus			
Aadress/nimetus	Pindala m2	Sihtotstarbed	Aadress/nimetus	Pindala m2	Sihtotstarbed	Märkused
Allee tn.8	2067	elamumaa	Allee tn. 8	1350	elamumaa	
			Kase tn. 10	717	elamumaa	

ALLEE TÄNAV 8

1. ÜLDISELT

Maa omanik
Krundi pindala
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Liidia Stankevits
1350 m2
elamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Allee tänav 8 krundil säilib olemasolev olukord ja ehitusõigus.

3. KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
AÕS § 158 " Tehnovõrgud ja rajatised"	Kaitsetsoon vee- ja kanalisatsiooni-trassi teljest 1m mõlemale poole	Trassivaldaja Kuressaare Veevärk	Omanik peab võimaldama remondi- ja muid vajalikke töid
AÕS § 158 " Tehnovõrgud ja rajatised"	Kaitsetsoon madal-pinge kaabli teljest 1m mõlemale poole	Trassivaldaja Eesti Energia	Omanik peab võimaldama remondi- ja muid vajalikke töid
Muinsuskaitsealad. Kuressaare vanalinna Muinsuskaitseala Põhimäärus	Allee 8 kinnistu	Muinsuskaitseamet	Tegevuses tuleb lähtuda Muinsuskaitsealade Põhimääruse nõuetest.

KASE TÄNAV 10

1. ÜLDISELT

Maa omanik
Krundi pindala
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Liidia Stankevitš
717 m²
elamumaa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise funktsioonid Väikeelamumaa 100%
- Hoonete arv krundil vaba
- Hoonete ehitusalune pindala 194 m²
- Hoonete kõrgus 1+ katusekorrus
- Hoone tulepüsivusklass TP-3
- Väline tulekustutusvesi hüdrant 200m Kase tänaval

Kase tänav 10 hoone ehitatakse vastavalt muinsuskaitse ameti poolt kooskõlastatud projektile. Krunt puhastatakse võsast ja vanadest õunapuudest. Krundile on planeeritud muru, ning autole ja käimisradadele pinnakate. Pääs kinnistule on Kase tänavalt. Kõrghaljastus säilib. Planeeritud on põõsas haljastust krundi piiride äärde. Krundi olemasolevad piirded taastatakse. Elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrku ühendamine toimub vastavalt tehnilistele tingimustele.

3. KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseala. Kuressaare vanalinna Muinsuskaitseala Põhimäärus.	Kase tänav 10 kinnistu	Muinsuskaitseamet	Tegevuses tuleb lähendada Muinsuskaitseala seaduse ja määruse nõuetest.

Koostas Egon Sepp

