

366-06
1

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

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



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: EIKI RUMP

T – 007-07
A – 34470

Vein Sapp / Eiki Rump
Eiki Rump

KURESSAARE LINN, RAUDTEE TN 16, DETAILPLANEERING KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 26. september 2006.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2006

PLANEERING KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 125 "06" 03 2007

SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA.....	3
LÄHTESITUATSIOON.....	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	4
KRUNDIJAOTUS.....	5
PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID.....	6
Raudtee tn 16.....	6
Raudtee tn 16b.....	8

JOONISED

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

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 630, 26. september 2006.a. Raudtee tn 16 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

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

OÜ Jaotusvõrgus Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 108041, 17. jaanuar 2007.a.

AS Kuressaare Veevõrk tingimused Nr.787 Raudtee tn 16 detailplaneeringu juurde, 10. jaanuar 2007.a.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare kirde osas paiknevas väikeelamute alal, tupikuna kulgeva Raudtee tänava otsas. Piirnedes põhjast Roopa tn 2, roopa tn 2a, Roopa tn 4 ja Roopa tn 6 kinnistutega, läänest Raudtee tänavaga ning lõunast ja idast riigi vaba maaga.
Olemasolev kinnistu on suurusega 2332m².
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata tingimused Raudtee tn 16 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue ühepereelamu planeerimine tühjale krundile.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 630, 26. september 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Geodeesibüroo, töö nr. G-189-06, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Planeeritav kinnistu asub Kuressaare kirdeosas väikeelamute alal, piirnedes miljööliselt heatasemelise traditsiooniliste viilkatustega ühepereelamutega. Kinnistust lõuna poole jääb endine tööstusala, millele on koostatava uue detailplaneeringuga ette nähtud korterelamud. Krundi suurus ja hoonestuse paiknemine annavad võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks.
Olemasolev hoonestus on kinnistu lääne osas, ida poolne osa on kasutusel ajamaana. Juurdepääs kinnistule on Raudtee tänavalt. Raudtee tn 16 kinnistul on olemasolevad ühendused Raudtee tänaval paiknevate Kuressaare Veevärgi ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega ja elektriühendus OÜ Jaotusvõrgule kuuluva õhuliiniga Raudtee tänavalt. Olemasolevalt sideühendust AS Elionile kuuluvatelt liinidelt kinnistul ei ole.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 25. september 2006) on Viivi Sepale ja Eiki Rumpile kuuluv Raudtee tn 16 kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-100%.
Kehtivaid kitsendusi kinnistul ei ole.
- **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 Raudtee tn 16 kinnistu kaheks väikeelamumaa krundiks. Olemasoleva hoonestusega Raudtee tn 16 krundile lisa ehitusõigust ei kavandata. Uuele, Raudtee tn 16b krundile planeeritakse ühepereelamu. Uus elamu kavandatakse olemasoleva Raudtee tn 16 kinnistu tagumisesse, ida osasse. 5m laiune juurdepääsutee Raudtee tänavalt jääb olemasoleva Raudtee tn 16 kinnistu lõuna piirile. (vt. planeeringu joonist DP-4, „Põhijoonis.“). Kuigi maa-alal on valdavalt viilkatusega hooned, annab planeering maksimaalselt kahekorruselise elamu (arvestades asjaoluga, et planeeritava maa-ala lõuna külge on kavandatud korterelamud, sobib üleminekuks viilkatustega väikeelamu miljöösse kahekordne elamu) ehitamise õiguse. Planeeringus on näidatud tinglikult maksimaalne ehitusalune pind ühe hoonena. Kahekordse elamu korral abihoone liita elamuga, seega tuleks krundile üks hoone. Viilkatusega (1 korrus + katusekorrus) lahenduse puhul on lubatud elamu ja abihoone eraldi hoonetena, seega kaks hoonet.

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**

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 108041, 17. jaanuar 2007.a., tuleb liitumiskapp Raudtee tänav aärde kahe krundi piirile, saades toite Raudtee tn 16 elamu ees olevast 0,4kV liini mastist. (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 Roopa tänaval olevate sideliinidega on võimalik liituda liitumistaotluse esitamisel.

- **Veevarustus**

Vastavalt AS Kuressaare Veevärk tingimustele NR.787, 09. september 2007.a. on linna ühisveevärgiga liitumine võimalik Raudtee tänaval oleva veetorustikuga sellele nõuetekohase liitumise väljaehitamisega. Konkreetsete tingimused väljastatakse AS Kuressaare Veevärgist tehnilise projekti staadiumis hoonestaja avalduse põhjal. Planeeringuga näidatakse perspektiivne ühendus Raudtee tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-5 „Tehnovõrgud.“). Lähim tuletõrjehüdrant H17 asub Talve tänav ja Pihla tee nurgal ning Tallinna tänav aäres H 7.

• **Kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tingimustele NR.787, 10. september 2007.a. on Raudtee tänaval ühiskanalisatsioon, mille viimased kaevud paiknevad liitumises sobivas alas. Vajaduse korral ette näha uus liitumiskaev. Kuna planeeritava krundi elamu asukohaks saab olema ilmselt ala, mis asub tänavatorustikust kuni 50m kaugusel, samuti tõuseb maapinna profiil tänava suunas, vajab kontrollimist isevoelse kanalisatsiooni võimalikkus. Konkreetsed tingimused väljastatakse AS Kuressaare Veevõrgist tehnilise projekti staadiumis hoonestaja avalduse põhjal. Planeeringuga näidatakse perspektiivne ühendus Raudtee tänavalt (vt. planeeringu joonis DP-5 „Tehnovõrgud.“).

• **Sadeveekanalisatsiooni ja dreenaaz**

Raudtee tänavale on ehitatud sademeveete kollektor, kuhu on võimalik suunata kavandatavate kruntide sajuveed. 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
Raudtee tn 16	Viivi Sepp Eiki Rump	1102	Elamumaa-E-100%
Raudtee tn 16a	Viivi Sepp Eiki Rump	1230	Elamumaa-E-100%

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaiüksuse moodustamisel.

PLANEERINGU JÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Aadress:

Raudtee tn 16

Maa omanik:

Viivi Sepp

Eiki Rump

Krundi pindala:

1102m²

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

4

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

330m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

1 korrus+ katusekorrus

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundil on olemasolev hoonestus, mis vajab korrastamist ja millele lisa ei kavandata.

Piirded

Krunt on olemasolevalt piiratud aiaga. Uue Raudtee tn 16b krundi vahele võib piirinaabriga kokkuleppel rajada piirde, arvestades uue elamu arhitektuurse ilmega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Raudtee 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 H17 asub Talve tänava ja Pihtla tee nurgal ning Tallinna tänava ääres H 7.

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 elektri õhuliini	AS Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO

Address:

Raudtee tn 16b

Maa omanik:

Viivi Sepp, Eiki Rump

Krundi pindala:

1230m²

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

Maksimum 2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

250m² (täisehitusprotsendiga 25%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust ühe hoone puhul

1 korrus+ katusekorrus, kahe hoone puhul

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krunt paikneb väikeelamute alal, piirnedes miljööliselt heatasemeliste traditsiooniliste viilkatustega ühepereelamutega.

Uue ühepere-elamu projekteerimisel arvestada ümbritsevate hoonete arhitektuurse ilmega. Arvestades asjaoluga, et planeeritava maa-ala lõuna külge on kavandatud korterelamud, sobib üleminekuks viilkatustega väikeelamu miljöösse ka kahekordne elamu. Kahekordse elamu korral abihoone liita elamuga, seega tuleks krundile üks hoone. Viilkatusega (1 korrus + katusekorrus) lahenduse puhul on lubatud elamu ja abihoone eraldi hoonetena, seega kaks hoonet.

Piirded

Krundi võib piirata aiaga, arvestades uue elamu arhitektuurse ilmega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Raudtee tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

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

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 H17 asub Talve tänava ja Pihtla tee nurgal ning Tallinna tänava ääres H 7.