

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 Järeelvalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 162-07

A – 16

KURESSAARE LINN, LAHE TEE ELAMUKVARTALI **DETAILPLANEERING**

Algatatud: 17. aprill 2007.a.

Esitatud: mai 2008.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	7
PLANEERINGU ELLUVIIMINE	7
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	8
Lahe tee 39	8
Lahe tee 41	9
Lahe tee 43	11
Lahe tee 45	13
Lahe tee 47	15
Lahe tee 49	17
Lahe tee 51	19
Lahe tee 53	21
Lahe tee 55	23
Lahe tee 57	25
Lahe tee 59	27
Lahe tee 61	29

JOONISED

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5
Tehnovõrkude ühenduste skeem.	DP-6
Kinnistu jagamise skeem.	DP-7

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 218, 17. aprill 2007.a. Lahe tee elamukvartali detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.

AS Kuressaare Veevärk kiri **nr. 858**, Lahe tee detailplaneeringu juurde, 01. veebruar 2008.a.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. **134449**, 31. jaanuar 2008.a.

Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused **nr 8136586**, 03. märts 2008.a.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeringuga on haaratud, Golfiväljaku kinnistu, katastriüksuse numbriga 34901:010:0145, suurusega 941813,0m², paikneb Kuressaare linna lääne piiril, Lahe tee lõuna küljel. Planeeritav ala (on vaid osa Golfiväljaku kinnistust) Golfiväljaku põhja piiril paiknev ca 4,4ha ala piirneb põhjast Lahe teega, idast Lahe tee 37 kinnistuga, lõunast Golfiväljaku mänguradadega ja läänest Kaarma vallas paikneva Linnulahe kaitsealaga.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata tingimused väikeelamute rajamiseks Lahe tee äärsele Golfiväljaku alale jätkuna varemplaneeritud väikeelamumaa kinnistutele. Määrata kruntide piirid, ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, haljastus ja heakord, määrata servituutide seadmise vajadus.

LÄHTESITUATSIION

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 218, 17. aprill 2007, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Golfikompleksi detailplaneering. OÜ Stúdio Beeta töö nr 03-B, 2003
 - Geodeetiline alusplaan. OÜ Hadwest töö nr T-07-165 , M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Planeeringuala näol on tegemist Golfiväljaku põhjapoolse piirialaga Lahe tee lõunaküljel. Planeeritav ala piirneb läänes Linnulahe kaitsealaga ning Kaarma vallaga.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 10. detsember 2004) on Kuressaare linnale kuuluva kinnistu sihtotstarbeks sotsiaalmaa-100%.
Planeeritavale maa-alale pääseb Lahe teelt.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010. a on maa kasutamise juhtfunktsioon puhkeotstarbeline maa, kusjuures Põduste jõe ja Linnulahe vahelisele alale on lubatud planeerida elamumaad. Hoonete kõrgus kuni 2 korrust.
Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Golfiväljaku põhjapoolsesse osasse Lahe tee lõuna piirile ühepereelamute krundid, jätkates Golfikompleksi detailplaneeringuga (OÜ Stúdio Beeta töö nr 03-B, 2003) varem Lahe tee äärde planeeritud väikeelamute rida. Arvestades planeeringuala läbivat, varemplaneeritud golfiala kergliiklusteed ning eesmärgiga vähendada hoonestusfrondi monotoonsust, on kergliiklusteedega piirnevale alale planeeritud avaliku kasutusega puhkeotstarbeline haljasala. Haljasala moodustab ühendava lüli golfiväljaku ja perspektiivse puhkeotsatobelise ala vahel Lahe tee vastasküljel, avades sellelt vaated golfiväljakule. Haljasala on Üldmaa-Üm-100% sihtotstarbega krunt, aadressiga Lahe tee 39. Eelpool nimetatud krundile ehitusõigust ei kavandata, avalikult kasutatav puhkeotstarbeline krunt kavandatakse rohke haljastusega koos istepinkidega. Edasi kuni Kuressaare linna lääne piirini on kavandatud üksteist Väikeelamumaa-EE-100% sihtotstarbega krunti

Lahe tee äärde kavandatavatele ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopind maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonistel on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga ja 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid, mitte rajada. Abihoonete soovi korral tuleb need projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuuri keelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitus. Välislahenduses ei ole lubatud treitid, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas kruntidele on Lahe teelt, parkimine korraldatakse kruntidel, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteedel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid.

Tänavate äärsed piirded tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Piire kavandada koos hoonega. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolseks piirdeks on ettenähtud hekid. Haljastuses säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Detailplaneeringuga on joonisel DP-4 „Põhijoonis“ toodud ära ka maa-ala vertikaalplaneerimine ja sademevete juhtimiseks rajatav kraav elamukruntide ja Golfiväljaku krundi vahel. Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja kraavi rajamine. Kuna maa-alale rajatav sademevetekraav teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte, seatakse kruntidele sademevetekraavi reaalservituut – krundi omanikud ei või takistada sademevete äravoolu kraavis.

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist planeeritavale maa-alale. Planeeringu joonisel DP-5 „Tehnovõrkude plaan“ on näidatud rajatavate tehnotrasside skeem. Krundivaldajatel on võimalik nendega liituda vastava liitumislepingu sõlmimisel.

Kruntidele paigutada prügikastid prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond, tehniliste tingimuste nr. 13449, 31. jaanuar 2008.a. järgi tuleb elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus ehitada uus 10/0,4kV alajaam ühendatuna uue 10kV kaabliga Liha ja Merikotka alajaamade vahele läbijooksvana. (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude skeem“). Planeeringuga on näidatud tinglikult uue alajaama asukoht (täpsustatakse tööprojekti käigus) koos vajalike kaabliühendustega. Kaablite trassid on ühitatud teedega (Lahe tee ja Golfiväljaku keskele viiv kergliiklustee) ja jaotus-liitumiskapid on paigutatud kruntide piirile ligipääsetavasse kohta teelasse. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele kaablitele kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit ja 2m laiune kaitsevöönd ümber alajaama (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”, vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude skeem“). Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumis-leping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda eesti Energia Asi Klienditeeninduse poole.

- **Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele NR 8136586, 03. märts 2008. a, paigaldatakse Lahe tee äärde sidetrass Kihelkonna maantee ja Lahe tee ristmikul asuvast sidekapist SMU136 kuni planeeritavate hooneteni.

Ühenduskaabel ja selle paiknemine täpsustada tööprojekti raames, milleks võtta täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamine Elion Ettevõtte AS sidevõrgu

liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

Väljastaud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud kirjale 01. veebruar 2008.a. Lahe tee detailplaneeringu juurde tuleb planeeritavate elamukruntide veetorustik liita ÜF (Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondi) projekti, CCI 2004 EE16CPE005 „Läänesaarte alamvesikonna vee- ja kanalisatsioonisüsteem.“, mahus ehitatava Lahe tee veetorustikuga (vt. planeeringu joonist DP-5 “Tehnovõrkude skeem”), mille parameetrid eelprojekti kohaselt on: De 63mm. Tuletõrjehüdrandid vajavad toru vähemalt läbimõõduga 100mm. Kuna ÜF projekti ei ole veel hakatud ellu viima on võimalus, et Lahe teele rajatava veetorustiku läbimõõtu on veel võimalik vastavalt sellele planeeringule suurendada.

Samuti on võimalik liita kanalisatsioonitorustik ÜF projekti mahus ehitatava Lahe tee isevoolse kollektoriga (viimase kollektorkaevu geonäitajad: mp. 2.70, tp. 1.40, sügavus 1.30m). Detailplaneeringuga on näidatud võimalik reoveepumpla asukoht krundil Lahe tee 39.

- **Sademeveekanalisatsiooni ja drenaaž**

Sademevetevõrk vaadeldaval alal puudub. Lahe tee äärde kavandatakse sademevetetorustik suunaga Kaarma valla suunas. Lahe tee ääres, Kaarma valla poolses osas on olemasolev sademevetekraav Lahe tee põhjapoolsel küljell, kuhu suunatakse kavandatav sademevetetorustik, üle Lahe tee (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrkude skeem”). Olemasolevalt on kevadise lumesulamise ajal (kohapeal vaadeldud k.a. märtsikuu suur lume järgselt, on olnud erandlikult vihmane ja märg talv) Lahe tee 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 ja 61 osaliselt vee all. Elamute rajamiseks tuleb maapinda nendel kruntidel tõsta, vastavalt joonisele DP-4 “Põhijoonis” toodud vertikaalplaneerimisele. Krundid kujundatakse kaldega läände Suurlahe ja Golfiväljaku poole. Golfiväljaku poolsesse külge on kruntidele heki taha kavandatud kraav (vältimaks kruntide sademevete liikumist Golfiväljakule), mida kaudu liiguvad sademeveed Suurlahe suunas.

- **Küte.**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno- võrkude servituut	Lahe tee 39;	OÜ Saarte Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehno- võrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehno-võrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama; 2m ümber reoveepumpla;
Sademevete kraavi servituut	Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51; Lahe tee 53; Lahe tee 55; Lahe tee 57; Lahe tee 59; Lahe tee 61;	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51; Lahe tee 53; Lahe tee 55; Lahe tee 57; Lahe tee 59;	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist	1m mõlemale poole sademevete kraavi

PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID**ÜLDINFO****Address:****Lahe tee 39****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:3045m²**Üldine ruumitüüp:**

Avaliku maaüksuse maa-ala on igäühele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

Krundi kasutamise sihtotstarve

Üldmaa - Üm 100%

Krundile pääs

Krundile pääseb Lahe teelt ja golfiala kergliiklusteelt.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundile ehitus-õigust ei kavandata, avalikult kasutatav krunt kavandatakse puhkeots-
tarbelisena, rohke haljastusega koos istepinkidega. Krunti läbib varem planeeritud
golfiala kergliiklustee. Lahetee tänavavalgustuse projektimahus lahendada ka Lahe tee 39
krundi tänavavalgustus.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektri kaablit ja 2m ümber alajaama; 2m ümber reoveepumpla;	OÜ Saarte Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 41****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1568m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 43****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1550m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvi toone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 45****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1534m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügimajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 47****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1517m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepääs krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvi toone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 reaalservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 49****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1501m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 51****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1484m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 53****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1467m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvi toone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 55****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1450m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepääs krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51; Lahe tee 53	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 57****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1433m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepäas krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügemajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51; Lahe tee 53; Lahe tee 55	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Aadress:****Lahe tee 59****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1416m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud).

Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepääs krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänaava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügimajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 reaalservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51; Lahe tee 53; Lahe tee 55; Lahe tee 57	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist

ÜLDINFO**Address:****Lahe tee 61****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1536m²**Üldine ruumitüüp:**

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Väikeelamumaa-EE-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m² (täisehitusprotsendiga kuni 16%), suletud brutopind 400m²**Hoonete kõrgus**

2 korrust, kõrgus planeeritud maapinnast maksimaalselt 8m

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Planeeritavale ühepereelamu krundile on lubatud ehitada 2 kordne elamu koos abihoonega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², suletud brutopinnaga maksimaalselt 400m², maksimaalse kõrgusega 8m maapinnast. Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud lubatud ehitusala, arvestades kruntide vahel 8m tuletõrjekujaga, 10m puhvertsooniga golfiväljakust. Planeeringuga on määratud hoonete orientatsioon 30° nurga all Lahe tee suuna suhtes ning hoonete seotus ehitusjoonega, 6m kaugusel Lahe tee poolsest krundi piirist.

Kuigi planeering annab õiguse ehitada elamule lisaks ka abihoone, on soovitatav eraldiseisvaid abihooneid mitte rajada. Abihoone soovi korral tuleb see projekteerida kooskõlas elamu arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega ja elamuga samasuunalisena.

Hooned on kavandatud madala ühekaldelise pultkatusega, 10°-12°. Katuse madalam osa on orienteeritud Lahe tee suunas. Katuse kõrgem osa on orienteeritud golfialade poole, võimaldades katuseterrassidelt vaateid loodusesse. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruselised, osaliselt kahekorruselised hooned.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhoonet arvestav arhitektuurikäsitlus. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Viimistlus - puit kombineerituna kiviga (lubatud siledad krohvipinnad või sile voodrikivi, lõhestatud, klombitud ja muud eritöötlusega kivid ei ole lubatud). Katusekattematerjalid: sile valtsplekk, katusekivi, bituumensindel. Värvilahenduses

asetada rõhk heledate, neutraalses toonis kivipindade vastandumisele toonitud puitpindadele. Katuse toonideks – tumehall, tumepruun ja tumeroheline, mitte kasutada punast.

Originaalprojekt võib avastusliku lähenemisviisi, hea ruumianalüüsi ja –tunnetuse korral käesolevatest tingimustest osaliselt kõrvale kalduda.

Juurdepääs krundile on Lahe teelt, parkimine korraldatakse krundil, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Juurdesõiduteel mitte kasutada asfaltbetooni. Vältida suuri kiviseid alasid, kasutada murupindadega sulanduvaid katteid.

Piirded

Tänava äärne piire tuleb lahendada sobivalt hoone projektiga kasutades hoonega analoogseid materjale ja värvitoone. Lahe tee äärsete piirete kõrgus 1.2m. Kruntide vahepiirded-võrkpiire või puit. Golfiala poolisel piiril hekk.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine korraldatakse krundil, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Haljastus

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja tähelepanuväärsemad maastikuelemendid-suuremad kivid, üksikpuud ja –põõsad. Haljastuse täiendamisel kasutada kohalikke, antud piirkonda sobivaid liike-must leeder, kontpuu, must lepp, paju, pihlakas.

Prügimajandus

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

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist Lahe teel.

Tehnovõrgud

Enne üksikute kruntide arendamist on vajalik planeeritaval alal teostada ühtselt pinnasetööd - vertikaalplaneerimine ja sademevetekraavi rajamine planeeritavate kruntide golfiväljaku poolisel piiril (teenindab kõiki planeeritavaid elamukrunte).

Samuti ei saa üksikuid krunte hakata arendama enne vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamist Lahe teele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
AÕS § 172 realservituut	1m mõlemale poole sademevete kraavi	Lahe tee 39; Lahe tee 41; Lahe tee 43; Lahe tee 45; Lahe tee 47; Lahe tee 49; Lahe tee 51; Lahe tee 53; Lahe tee 55; Lahe tee 57; Lahe tee 59	maa kasutajal mitte takistada sademevete äravoolu krundile kavandatavast sademevete kraavist