

379-07
I

OÜ A.M.T. INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672

Reg. Nr. 10296208

**KURESSAARE LINN,
HARIDUSE TN 4
LIHTSUSTATUD DETAILPLANEERING.
DP-0176**

*Algataja: Kuressaare Linnavalitsus
Finantseerija: Aino Opp
Koostaja: Avo Tasa*

**KURESSAARE
2008**

PLANEERING KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 123 "16" 03 2010

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Graafiline osa

2.1 Maakasutuse ja ruumilahenduse joonis

2.2 Tehnovõrkude joonis

2.3 Geodeetiline alusplaan

3. Lähtematerjalid ja lisad

3.1. Omaniku avaldus

3.2. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr. 468 04. 07. 2007.

3.3. Lähteseisukohad.

3.4. Asukoha- ja asendiskeem.

3.5. Planeeringuala kruntide andmed

3.6. Krundi plaan

KURESSAARE LINNAS, HARIDUSE TN 4 DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. ÜLDOSA.****• LÄHTESITUATSIION**

Planeeringu nimetus	Hariduse tn 4 detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeritava kinnistu omanikud	Aino Opp, Hilda Käärt, Ülle Priske Meida Asumets
Planeeringuala suurus	~0,2ha
Planeeringu eesmärgid	Hariduse tn 4 kinnistu jagamine kaheks omaette krundiks, ehitusõiguse määramine uue ühepereelamu projekteerimiseks moodustatavale uuele kinnistule, juurdepääsude, parkimise, heakorra ning tehnovõrkude lahendus.

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 257 30.04.2007 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Asukoha skeemid
- Maaüksuse plaan
- Digitaalne geodeetiline alusplaan G-49-08 (koostas Geodeesiabüroo OÜ, märts 2008)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare kesklinna ligidal väikeelamute alal. Krunt on hoonestatud ühe traditsioonilise viilkatusega elamuga ja kolme kõrvalhoonega.

Planeeritav krunt piirneb lõunast Vallimaa tn 16a kinnistuga, idast Hariduse tn 2 kinnistuga, läänest Hariduse tn 6 kinnistuga ja põhjast Hariduse tänavaga.

Olemasolev hoonestus paikneb krundil edelanurgas. Krundil kasvavad paarkümmend viljapuud ja marjapöösast. Olemasoleval elamul on olemas elektriühendus ning linna tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni ühendus. Hariduse tänava all paikneb madalpingekaabel, kanalisatsiooni- ning veetrass.

Liiklus Hariduse tänaval on kahesuunaline. Olemasolev pääs kinnistule on Hariduse tänavalt.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi omanik seisuga 20.08.2007</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Krundi sihtotstarve</i>	<i>Katastri tunnus</i>	<i>Kinnistu number</i>
<i>Hariduse tn 4</i>	<i>Aino Opp Meida Asumets Hilda Käärt Ülle Priske</i>	<i>1894 m²</i>	<i>Elamumaa 100%</i>	<i>34901:007:0241</i>	<i>169934</i>

Planeeritaval alal ei ole kehtivaid kitsendusi.

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon Elamumaa. Käesolev lahendusettepanek on üldplaneeringuga kooskõlas.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada Hariduse tn 4 kaheks krundiks aadressidega: Hariduse tn 4 suurusega 947 m² ja Hariduse tn 4a suurusega 947 m².

1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Hariduse tn 4	1894	Elamumaa 100%	Hariduse tn 4	947 m ²	Elamumaa 100%
			Hariduse tn 4a	947 m ²	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.

1.4 HOONESTUS

Mõlemale planeeritud krundile on planeeringuga määratud ehitusõigus elamumaa sihtotstarbega.

Hariduse tn 4 krundile on olemas ehitusõigus 1 elamule ja 3 abihoonele.

Hariduse tn 4a krundile on planeeritud üks elamu ja 1 abihoone.

Kuna krundil olev elamu on 1,5 korruseline viilkatusega hoone, naaberkruntidel põhiliselt sarnased viilkatustega hooned, võiks ka uus planeeritav elamu olla kuni 1,5 korruseline viilkatusega Hariduse tänavale fassaadiga suunatud hoone. Kõrvalhoone samuti viilkatusega, otsaviiluga tänavale suunatud hoone.

1.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Hariduse tn 4 ja Hariduse tn 4a kruntidele on juurdepääs Hariduse tänavalt. Hariduse tn 4 jääb kasutama olemasolevat sissesõitu krundile. Hariduse tn 4a juurdepääsuks tuleb rajada uus sissesõit läänepoolselt servalt.

Parkimine on ette nähtud kruntide alale, vastavalt Eesti standardile „Linnatänavad” on ühepere-elamu parkimismormatiiv 1-2 kohta elanikele ja üks koht külalisele, kokku 2-3 kohta.

1.6 TULEOHUTUS

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1, EPN 10.9 ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315, 27.10.2004.

Eesti Vabariigis kehtivate normide järgi peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit.

Ehituspiiranguga ala on 4,0m. ulatuses kahe kinnistu vahelisest piirist. Juhul kui soovitakse projekteerida hooneid ehituspiiranguga alasse, tuleb rakendada täiendavaid ehituslikke tuletočkemeetmeid (tuletočkesein) ja saavutada täiendav kokkulepe naaberkiinnistu omanikuga.

Kiinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt läbipääsu. Sõiduvärvate laius minimaalselt 4m.

Lähim tuletoõrjevee hüdrant asub Vallimaa tänaval.

1.7. TEHNOVÕRGUD

1.7.1 Elektrivarustus

Hariduse tn 4 krundil on olemasolev madalpinge elektrivarustus Hariduse tänaval asuvalt 0,4KV õhuliinilt.

Hariduse tn 4a elektrienergia saamiseks tuleb Eesti Energia AS-i klienditeenindusele esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping, peale mida paigaldavad elektrivõrgud liitumiskilbi krundi piirile värava juurde.

1.7.2 Sidevarustus

Hariduse tn 4 krundil on olemasolev sideliiniühendus.

Hariduse tn 4a krundile liitumist sidevõrguga ei planeerita.

1.7.2 Soojavarustus

Hariduse tn 4 hoone on puuküttega.

Hariduse tn 4a uus planeeritav elamu on planeeritud puidukütte baasil ja- või elektriküttega.

1.7.2 Veevarustus ja Kanalisatsioon

Hariduse tn 4 elamu on ühendatud AS Kuressaare Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitrassidega Hariduse tänaval. Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule.

Hariduse tn 4a krundi läbivad Hariduse tn 4 krundi vee- ja kanalisatsiooni trass, kiinnistule tuleb seada servituut Hariduse tn 4 omanike kasuks.

Hariduse tn 4a ühendamiseks vee- ja kanalisatsiooniga taotleda liitumine AS Kuressaare Veevõrgilt.

Enne uute hoonete projekteerimist tellida täiendavad tehnilised tingimused hoovivõrkude ja ühenduste muudatuste kajastamiseks tööprojekti.

1.7.2 Sadeveed

Sadevee trassid Hariduse tänaval puuduvad. Sademeveed kruntidelt immutatakse krundi rohealadele.

2. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

2.1. Keskkonnakaitselised tingimused

- *Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonna taluvust.*
- *Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.*
- *Elamud ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Tuleb arvestada ümbritseva miljöö arhitektuurset iseloomu.*
- *Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.*
- *Uue elamu kütteks on planeeritud lokaalne puuküte või elektriküte. Olulist täiendavat õhusaastet elamu kütmisel ei teki.*
- *Sademeveed juhitakse maapinna kalletega planeeritavate kruntide rohelistele aladele.*
- *Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.*
- *Piirdeaiad ja sissesõiduväravad korrastada. Säilitada olemasolev piirdehekk Hariduse tänava ääres.*

2.2. Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Hästi töötab ka naabrivalve. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1. HARIDUSE TN 4

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 20.06.2008	Aino Opp, Meida Asumets, Hilda Käärt, Ülle Priske
Krundi pindala	947 m ²
Krundi sihtotstarve:	Elamumaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile uusehitisi ei planeerita.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	4
Harja maks. kõrgus maapinnast	olemasolev eluhoone 9,0 m,
Hoonete korruselisus	1,5 korrust
Harjajoon	Olemasolev elumaja paralleelne Hariduse tänavaga.
Katusekalle	olemasoleval elamul kahepoolne viilkatus 45 kraadi
Täisehituse protsent:	20 %
Välisviimistlus materjalid:	Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

2.1.3 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

2.1.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Olemasolev elamu on ühendatud AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitrassidega.

Krunti läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole.

Sademeveekanaliseatsioon:

Krunsti sademeveed immutatakse pinnasesse, krunsti rohelistele aladele.

Elekter:

Krunstil on elektriliitumine AS Eesti Energiaga olemas.

Side:

Sideliitumine olemasolev.

Soojavarustus:

Soojavarustus lokaalsel puukütteil. Lisaks saab kasutada elektrikütet.

2.2. HARIDUSE TN 4a

2.2.1 Üldinfo

<i>Maa omanik seisuga 20.06.2008</i>	<i>Aino Opp, Meida Asumets, Hilda Käärt, Ülle Priske</i>
<i>Krundi pindala</i>	<i>947 m²</i>
<i>Krundi sihtotstarve:</i>	<i>Elamumaa 100%</i>

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud üks elamu ja üks kõrvalhoone.

Krundi ehitusõigus:

<i>Lubatud hoonete max arv krundil:</i>	<i>2</i>
<i>Harja maks. kõrgus maapinnast</i>	<i>olemasolev eluhoone 9,0 m,</i>
<i>Hoonete korruselisus</i>	<i>1,5 korrust</i>
<i>Harjajoon</i>	<i>Elumaja paralleelne Hariduse tänavaga.</i>
<i>Katusekalle</i>	<i>Kahepoolne viilkatus kuni 45 kraadi.</i>
<i>Täisehituse protsent:</i>	<i>17 %</i>
<i>Välisviimistlus materjalid:</i>	<i>Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.</i>

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

Pääsuks krundile rajada Hariduse tänavalt uus sissesõit.

Planeeritud hoone paigutada Hariduse tn ehitusjoonele 5,0m. kaugusele tänavast.

Krundi hoonestamisel arvestada ümbritseva miljööga, lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse mahtudest ja kaasaegsest arhitektuurikeelest.

Olemasolev haljastus võimalusel säilitada, piirdehekk Hariduse tänava ääres säilitada, krundipiirded korrastada.

2.2.3 Kitsendused

Krunti läbivad Hariduse tn 4 kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrassid. Servituudivajadus

Hariduse tn 4 kinnistu kasuks 80m² ulatuses.

2.2.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Planeeritav elamu ühendada AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Krundi läbivad Hariduse tn 4 kinnistule kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Sademeveekanaliseatsioon:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele.

Elekter:

Elektrienergia saamiseks sõlmida liitumisleping AS Eesti Energiaga. Orienteeruv liitumissuurus 3x25A. Liitumispunkt Hariduse tn. jaotuskilbist.

Side:

Sideliitumine olemasolev

Soojavarustus:

Soojavarustus planeeritud elamul lokaalsel puuküttel. Lisaks saab kasutada elektrikütet.

Koostas: Avo Tasa
31. 06. 2008.