

380-07  
I

**Ösel Plan**

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare  
Tel 51 62 088, fax 45 21081  
RETTER EP 10314484-0001

Tellijä: Kuressaare Linnavalitsus

Töö nr 14-07

## SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN

### LAHE TEE 2

### DETAILPLANEERING

Planeerija: Merit Kindsigo

*Merit Kindsigo*

Vastutav arhitekt: Terje Truunmaa

*Terje Truunmaa*

Kuressaare 2007

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr *532* "07" 08. 2007

## LAHE TEE 2 DETAILPLANEERING

### SISUKORD

#### A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
  - 4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
  - 4.2 Kruntide ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded
  - 4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus
  - 4.4 Tehnovõrgud
  - 4.5 Heakord ja haljastus
  - 4.6 Kuritegevuse riskide ennetamine
  - 4.7 Tuleohutusnõuded

#### KRUNTIDE SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

#### B JOONISED

- |                     |          |      |
|---------------------|----------|------|
| ▪ Tugiplaan         | M 1: 500 | DP-1 |
| ▪ Põhijoonis        | M 1: 500 | DP-2 |
| ▪ Krundijaotusplaan | M 1: 500 | DP-3 |

#### C LÄHTEMATERJALID

Linnavalitsuse korraldus nr 258 algatamise kohta  
Linnavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kuressaares, Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelisel alal, aadressiga Lahe tee 2. Detailplaneeringu algatajaks on Kuressaare Linnavalitsus, algatamise aluseks on Signe Vakk'a taotlus 11.04.2007. a. Detailplaneering on algatatud 30.04.2007. a Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr 258.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,22 ha. Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on kehtestatud linna üldplaneeringu alusel väikeelamumaa. Ala kohta on varasemalt kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneering. Käesolev töö on koostatud vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Koostatav detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, ühtlasi järgib varasemalt kehtestatud detailplaneeringus seatud tingimusi ja põhimõtteid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on Lahe tee 2 (34901:005:0037) kinnistu kaheks iseseisvaks krundiks jagamine, planeeritaval alal ehitusõiguste määramine, kruntidele juurdepääsu, parkimise ja haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.

### 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Linnavalitsuse 30.04.2007. a korraldus nr 258 detailplaneeringu algatamise kohta
- Detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas AS M&V INVEST 2000. a)
- Kehtiv Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneering (koostaja: Ösel Plan OÜ)

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kuressaare linna loodeservas, piirnedes ida-kirde poolt kruntidega Kihelkonna mnt 13, 15 ja 15a, kagu poolt Lahe teega, loode poolt varasema detailplaneeringuga kavandatud tänavaga ning lääne poolt kruntidega Lahe tee 4 ja Kihelkonna mnt 15c.

Planeeritav ala on valdavalt tasane ja väga madal, keskmisteks maapinna kõrgusteks 1,28-1,85. Ala katab põhiliselt looduslik madalmaa, veidi on roostikku ja võsa, looduslikku rohumaad ning mõned suured puud. Alal puuduvad praegu liinid ja trassid, ala on hoonestamata.

Koordinaadid on Kuressaare kohalikus süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse planeeritav ala, Lahe tee 2 (omanikuks Ragnar Sepp, krunt nr 3261) kaheks iseseisvaks krundiks. Detailplaneering teeb ettepaneku jagada olemasolev Lahe tee 2 krunt kaheks iseseisvaks kinnistuks, seoses sellega muuta Lahe tee 2 krundi suurust ja piire ning määrab krundi suuruseks 899 m<sup>2</sup>; lisaks teeb detailplaneering ettepaneku uue, tekkiva krundi nimeks määrata Kihelkonna mnt 15b ning krundi suuruseks 1330 m<sup>2</sup>.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr	Aadress	Planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest, kruntidest
-	Kihelkonna mnt 15b	1330	Pereelamu maa EP	Lahe tee 2
3261	Lahe tee 2	899	Pereelamu maa EP	Lahe tee 2

#### KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr	Aadress	Planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind, max m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korru-selisuus, sh katusekorrus	Hoonete arv krundil, tk	Maaka-sutuse siht-otstarve (Tähis)	Sihtots-tarbe osa-kaal, %
-	Kihel-konna mnt 15b	1330	333	25	2	2	Elamu-maa (E)	100
3261	Lahe tee 2	899	224	25	2	2	Elamu-maa (E)	100

### 4.2 Kruntide ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded

Olemasolevalt on krundid hoonestamata. Planeeringus on määratletud ehitusala. Planeeringuga hõlmataivatele kinnistutele on planeeritud rajada elamud. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada soovituslikult loodussõbralikke materjale nagu nt puit, palk, kivi, vähesel määral betooni; hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda (jälgida tänaval juba olemasolevat arhitektuuri). Hoonetel näha ette viilkatused. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad.

Lubatud hoonete arv	max 2
Lubatud hoonete kõrgus	max 8,5 m
Krundi täisehituse %	max 25%
Lubatud katusekalle	30-45°



#### 4.5 Heakord ja haljastus

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa ja roostik tuleb esteetilisest kaalutlustest ja praktilistest põhjustest maha võtta ning krundid ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida).

Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maa-alal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata kruntide eripärasustest). *Vastavalt varasemalt kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneeringule.*

Olemasolevad piirded kas likvideerida või sobitada planeeringus sätestatud nõuetega. Järgida tänavale iseloomulikke aedade kõrgusi.

Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja/või –konteinerite ning äraveoga vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale. Selleks otstarbeks on igale krundile sissepääsu juurde planeeritud prügikonteiner (võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel).

#### 4.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissepääsmiste, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise.

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukse-aknad, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kuid pikaajalise lahendusena suhteliselt kulukas. Ratsionaalsem oleks lasta mõnel turva-teenust pakkuval ettevõttel paigaldada majale/elamukompleksile signaalsüsteemiga turvasüsteem või rakendada hästi töötavat naabrivalve süsteemi.

#### 4.7 Tuleohutusnõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr 315 ja EVS 812-3:2002 „Küttesüsteemid“ nõudeid. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda VV 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud ala hoonete tulepüsimisklass on minimaalselt TP-3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud ühekahekorruselised, kõrgusega kuni 8,5 m. Väline veevarustus on planeeritud saada Kihelkonna mnt ja Lahe tee ristmikule kavandatavast hüdrantist nr 2 (*vastavalt Sweco Eesti AS poolt koostatud projektile „Läänesaarte alamvesikonna veemajandus Saare maakonnas aktsiaseltsile Kuressaare Veevärk, töö nr K-316-05*).

**KIHELKONNA MNT 15b**

<b>Maa omanik</b>	Ragnar Sepp
<b>Krundi pindala</b>	1330 m <sup>2</sup>
<b>Krundi ehitusõigus</b>	
Krundi sihtotstarve	pereelamu maa (EP) 100%
Lubatud ehitiste arv	2
Suurim lubatud ehitusalune pindala	333 m <sup>2</sup>
Ehitiste suurim lubatud kõrgus	8,5 m

**Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Kihelkonna mnt 15b. Krundil puudub hoonestus, krunti katab roostik, looduslik rohumaa ja võsa. Krunt piirneb olemasolevate kruntidega Lahe tee 4, Kihelkonna mnt 15, Kihelkonna mnt 15a, Kihelkonna mnt 15c, varasemalt planeeritud tänavaga ning jaotatavata, Lahe tee 2 krundiga.

**Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus	2 korrust, sh katusekorrus
Katuste kalle	-
harjajoon	soovituslikult paralleelselt tänavaga
Piirded	fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed
Tulepüsisuvaste	minimaalne TP3, soovituslik TP2
Ehitusjoon	5 m krundi piirist

**Liikluskorraldus ja teed**

Kihelkonna mnt 15b juurdepääs on planeeritud lahendada Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneeringuga kavandatud tänavaga kaudu. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

**Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus (puud) vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maalal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). */Vastavalt varasemalt kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneeringule./*

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

**Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge ja Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Elektri kaabli ühendus saadakse Kihelkonna mnt ja rajatava tänav ristmikul asuvast (madalpinge) õhuliinipostist, kust liin veetakse Kihelkonna mnt 15a krundi nurgani (liinid planeeritakse maakaabelliinidena). */Vastavalt varasemalt kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneeringule./* Planeeritavad liinid ning

jaotus- ja mõõtekilpide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

### **Tuleohutus**

Kasutusviis: I (elamu)

Tulepüsivusklass: TP-3

Juurdepääs krundile: Uue, planeeritud tänava kaudu (sissepääsutee laius min 4 m)

Väline tulekustutusvesi: Kihelkonna mnt ja Lahe tee ristmikule kavandata vast perspektiivsest hüdrantist nr 2.

### **LAHE TEE 2**

krunt nr 3261

**Maa omanik**

Ragnar Sepp

**Krundi pindala**

899 m<sup>2</sup>

**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve

pereelamu maa (EP) 100%

Lubatud ehitiste arv

2

Suurim lubatud ehitusalune pindala

224 m<sup>2</sup>

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

8,5 m

### **Krundi kirjeldus**

Planeeritav krunt asub Kuressaares, aadressiga Lahe tee 2. Krundil puudub hoonestus, veidi on kõrghaljastust, osa krundi katab roostik ja võsa. Krunt piirneb olemasolevate kruntidega Lahe tee 4, Kihelkonna mnt 13, Kihelkonna mnt 15; planeeritava krundiga Kihelkonna mnt 15b ja Lahe teega.

### **Hoonestuse kirjeldus**

Ehitiste korruselisus

2 korrust, sh katusekorrus

Katuste kalle

-

harjajoon

soovituslikult paralleelselt tänavaga

Piirded

fassaadipoolne osa puitlipp/puitlattaed

Tulepüsivusaste

minimaalne TP3, soovituslik TP2

Ehitusjoon

2,75 m krundi piirist Lahe tee ääres

### **Liikluskorraldus ja teed**

Lahe tee 2 juurdepääs on kavandatud Lahe teelt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolev kõrghaljastus vastavalt võimalustele säilitada. Võsa tuleb maha võtta ning krunt ära koristada (looduslikud jm jäätmed likvideerida). Kuna maapinna kõrguspunktid on suhteliselt madalad ja kõrgus ebakorrapäraselt jaotunud, tuleb arvestada nõuet, et maapinna kõrgus hakkaks sujuvalt langema Lahe tee 10 ja Lahe tee poole, alates Kihelkonna maanteest ja planeeritavast tänavast (planeeritaval maal alal peab tekkima sujuv lääne-lõuna suunaline lang, olenemata krundi eripärasusest). */Vastavalt varasemalt kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneeringule./*

Krundi sissepääsu juurde on planeeritud prügikonteiner, jäätmete äravedu korraldada vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.



**Tehnovõrgud**

Krundil puuduvad kommunikatsioonid. Vastavalt AS-i Kuressaare Veevõrk poolt 14.10.2003 väljastatud kirjale nr 583 praegu planeeritavale alale vee- ja kanalisatsioonitrasse välja ehitama hakata pole kavandatud; vesi, kanalisatsioon planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge. Sadevesi planeerida pikemas perspektiivis Lahe tee poolsesse külge ja Kuressaare linna munitsipaalmaale (Lahe tee 10). Elektri kaabli ühendusena veetakse Lahe tee 4 krundi piiri ääres asuvast kilbist maakaabelliin Lahe tee 2 krundi nurgani. Planeeritavad liinid ning jaotus- ja mõõtekilpide võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel. *Vastavalt varasemalt kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt detailplaneeringule.* Elektritööde tegemiseks koostada projekt ja kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajaga (AS Eesti Energia). Küttesüsteemid lahendada krundil lokaalsena, kas puidu-, õli- vms küttega.

**Tuleohutus**

Kasutusviis: I (elamu)

Tulepüsivusklass: TP-3

Juurdepääs krundile: Lahe tee kaudu (sissepääsutee laius min 4 m)

Väline tulekustutusvesi: Kihelkonna mnt ja Lahe tee ristmikule kavandatavast perspektiivsest hüdrantist nr 2.

## KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

### 1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

### 2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

### 3. Kuressaare linna ehitusmäärus

Projekteerimistingimused väljastab linnavalitsus taotluse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm) väljastab linnavalitsus taotluse alusel. Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

### 4. Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p 3 lg 2.

Vastavalt linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri(d) ja korraldama jäätmeveo.

### 5. “Naaberkinnisasja kasutamine” – asjaõigusseaduse § 147

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud, või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

### 6. “Katuselt voolav vesi” – asjaõigusseaduse § 154

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

### 7. “Tehnovõrgud ja rajatised” – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.

### 8. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi.

Koostaja: Merit Kindsigo