

OÜ A.M.T. INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEG 000672

Reg. Nr. 10296208

KAARMA VALD, KURESSAARE LINN,
UUS-ROOMASSAARE TN. 25
LIHTSUSTATUD DETAILPLANEERING .
DP-0175

Algataja: Kuressaare Linnavalitsus
Finantseerija: Jaan Õun
Koostaja: Avo Tasa

KURESSAARE
2007

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused
3. Lähtematerjalid
 - 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
4. Graafiline osa
 - 4.1.1. Asukoha skeem DP-1
 - 4.1.2. Geodeetiline alusplaan ja kaevude tabel DP-2
 - 4.1.3. Planeeringu joonis DP-3

KURESSAARE LINNAS, UUS-ROOMASSAARE TN. 25 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare miljööväärtuslikul aedlinna alal. Ala piirneb lõunast Uus-Roomassaare tänavaga ja piirneb Kuressaare muinsuskaitseala kaitsevööndiga.

Planeeritava ala suurus 1456 m².

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Uus-Roomassaare tn. 25 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks, eesmärgiga liita moodustatav Uus-Roomassaare tn. 25a kinnistu kõrvaloleva Kraavi tn. 1 kinnistuga.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 468 04.07.2007 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Asukoha skeemid
- Maaüksuse plaan
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ, august 2007)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare miljööväärtuslikul aedlinna alal, Kuressaare muinsuskaitse ala kaitsevööndi piiril. Krunt on hoonestatud viilkatustega hoonetega. Kinnistu suurus võimaldab olemasoleva krundi tagumise osa äralõike.

Planeeritav krunt piirneb loodest Liiva tn. 2 kinnistu, põhjast Liiva tn. 4 kinnistu, idast Kraavi tn. 1 ja Uus-Roomassaare tn. 27 kinnistuga, lõunast uus-Roomassaare tänavaga ja läänest Uus-Roomassaare tn. 23 kinnistuga.

Olemasolev hoonestus paikneb krundil hajali. Olemasoleval elamul on olemas elektriühendus ning linna tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni ühendus. Uus-Roomassaare tänava all paikneb madalpingekaabel, sidekaabel, kanalisatsiooni- ning veetrass.

Krundil asuvad mõned suured puud ja üksikud õunapuud.

Liiklus Uus-Roomassaare tänaval on kahe-suunaline. Uus-Roomassaare 25 krundile pääs Uus-Roomassaare tänavalt.

Autode juurdepääs planeeritavale Uus-Roomassaare tn. 25a krundile Kraavi tänavalt.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

| Krundi aadress | Krundi omanik seisuga 20.08.2007 | Krundi pindala | Krundi sihtotstarve | Katastri tunnus | Kinnistu number |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Uus-Roomassaare tn. 25 | Jaan Õun | 1803 m ² | Väikeelamumaa 100% | 34901:014:0250 | 458634 |

Planeeritaval alal ei ole kehtivaid kitsendusi.

1.1.3 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

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

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva tööga on Uus-Roomassaare tn. 25 jagatud kaheks krundiks aadressidega:
Uus-Roomassaare tn. 25 ja
Uus-Roomassaare tn. 25a.

Moodustatav Uus-Roomassaare tn 25a krunt on planeeritud liita kõrvaloleva krundiga Kraavi tn 1. Uusi hooneid ja ehitisi moodustatavatele kruntidele ei planeerita. Kruntide sihtotstarve -väikeelamumaa.

1.3 KRUNDIJAOTUS

| Planeeringueelne maaüksus | | | Planeeringujärgne maaüksus | | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Kinnistu aadress | Pindala m ² | Sihtotstarve | Krundi aadress | Pindala m ² | Sihtotstarve |
| Uus- Roomassaare tn. 25 | 1803 | Väikeelamu- maa | Uus- Roomassaare tn 25 | 1303 | Väikeelamumaa 100% |
| | | | Uus- Roomassaare tn 25a. | 500 | Väikeelamumaa 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 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.4.1 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.
- 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.

1.4.2 Tuleohutus

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

Lähim tuletõrje hüdrant asub Uus-Roomassaare ja Liiva tänava ristis.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu. Moodustatavale Uus-Roomassaare tn. 25a krundile toimub juurdepääs Kraavi tänavalt läbi Kraavi 1 kinnistu.

1.4.3 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, vägivaldaaktide, 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, vägivalda, 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. UUS-ROOMASSAARE TN 25

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 20.08.2007
Krundi pindala
Krundi sihtotstarve:

Jaan Õun,
1303 m²
Väikeelamumaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile uusehitisi ei planeerita.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:
Harja maks. kõrgus maapinnast
Hoonete korruselisus
Harjajoon

4
olemasolev eluhoone 8,0 m,
1,5 korrust
Olemasolev elumaja paralleelne Uus-
Roomassaare tänavaga.

Katusekalle

olemasoleval elamul kahepoolne viilkatus
45 kraadi

Täisehituse protsent:

10 %

Välisviimistlus materjalid:

Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit,
kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid
materjale.

Tänavapiirded korrastada.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

2.1.3 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

2.1.4 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veevarustus olemasolev.

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooniühendus olemasolev

.

Sademeveekanaliseatsioon:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse.

Elekter:

Elektriliitumine olemasolev.

Side:

Sideliitumine olemasolev

2.2. UUS-ROOMASSAARE TN 25a

2.2.1 Üldinfo

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Maa omanik seisuga 02.07.2007 | Jaan Õun |
| Krundi pindala | 500 m ² |
| Krundi sihtotstarve: | Väikeelamumaa 100% |

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile ei ole planeeritud hoonestust.

2.2.3 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused krundil puuduvad.

Krundil puudub pääs avalikus kasutuses olevale teele. Moodustatav kinnistu ei ole iseseisvalt kasutatav ja peale iseseisva kinnistu moodustamist on planeeritud see liita Kraavi tn. 1 kinnistuga.

Koostas: Avo Tasa
31. 08. 2007.