

OÜ A.M.T. INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEG 000672

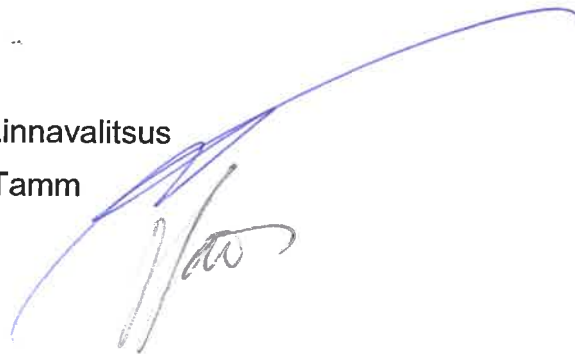
Reg. Nr. 10296208

KURESSAARE, KIVI TN 5
LIHTSUSTATUD DETAILPLANEERING .

Algataja: Kuressaare Linnavalitsus

Finantseerija: Andres Tamm

Koostaja: Avo Tasa



KURESSAARE
2008

SISUKORD

A SELETUSKIRI

- I Seletuskirja üldosa
- II Planeeringujärgsed krundid

- 2.1. Kivi tn 5
- 2.2. Kivi tn 7
- 2.3. Tuule tn 5a

B JOONISED

- | | | | |
|----|---------------------------|---------|--------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | | leht 1, DP-1 |
| 2. | Tugiplaan | M 1:500 | leht 2, DP-2 |
| 3. | Ruumilahendus, maakasutus | M 1:500 | leht 3, DP-3 |
| 4. | Tehnovõrgud | M 1:500 | leht 4, DP-4 |

C PLANEERINGU LISAD

1. Eesti Energia AS 22.11.2007 tehnilised tingimused nr 130058 Kivi tn 5 detailplaneeringu koostamiseks.
2. AS Kuressaare Veevärk 13.11.2007 tehnilised tingimused nr 848 Kivi tn 5 detailplaneeringu koostamiseks.
3. Kuressaare Linnavalitsuse 17.07.2007 korraldus nr 496 detailplaneeringu algatamise kohta ning lähteseisukohad koos lisadega.

A S E L E T U S K I R I

I Ü L D O S A

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus	Kivi tn 5 detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeringuala kinnistu omanikud	Aino Tamm, Andres Tamm, Marianne Starikova
Planeeringuala suurus	ca 0.6ha
Planeeringu eesmärgid	Kivi tn 5 kinnistu jagamine kolmeks omaette krundiks, ehitusõiguse määramine uute ühepereelamute projekteerimiseks moodustatavatele kruntidele, juurdepääsude, parkimise, heakorra ja haljastuse ning tehnovõrkude lahendus.
Lähte-ja lisamaterjalid:	Kuressaare Linnavalitsuse 29.03.05 korraldus nr 189 Kivi tn 5 detailplaneeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega. Geodeetiline alusplaan M 1:500; koostaja : Geodeesiabüroo, töö nr G-143-07, 2007

Olemasolev olukord:

Planeeritav ala asub Kuressaare lõunaosas väikeelamualal, linna puhkeala piiril. Planeeringualaks on Kivi tn 5 kinnistu, mis paikneb Kivi ja Tuule tänavate nurgal. Kivi tn 5 kinnistu piirneb Vana-Roomassaare 14, 16, Tuule tn 5 kinnistutega ning Kivi ja Tuule tänavaga. Alal asub traditsiooniline 1960-te aastate viilkatusega ühepere-elamu koos kõrvalhoonetega. Hooned vajavad kaasajastamist ja remonti. Krundil kasvab viljapuid ja -põõsaid, kõrghaljastusest väärivad säilitamist elupuud, kuused, tamm. Tuule tn äärse piiri ääres asub liigvete ärajuhtimise kraav, mille kaldal kasvavad pajud.

Olemasolev pääs kinnistule on Kivi tänavalt.

Olemasolevatel hoonetel on olemas linna tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus ning elektri- ja sideühendus.

Üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa, käesolev detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS.

2. 1. Planeeringujärgsed krundid

Planeeringuga on Kivi tn 5 kinnistust, suurusega 1375m², moodustatud jagamise teel kolm uut krunti.

Detailplaneering teeb ettepaneku määrata kruntidele järgmised aadressid ja suurused:

- Kivi tn 5 suurusega 529m²,
- Kivi tn 7 suurusega 509m²
- Tuule tn 5a suurusega 337m²

Planeeringueelne maaüksus

Krundi aadress	Krundi omanikud	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Kivi tn 5	Aino Tamm, Andres Tamm, Marianne Starikova	1375m ²	Väikeelamu -maa 100%	34901:014:0178	345734

Planeeringujärgsed maaüksused

Aadress	Pindala m ² -tes	Sihtotstarve	Märkused
Kivi tn 5	529	Väikeelamumaa 100%	
Kivi tn 7	509	Väikeelamumaa 100%	
Tuuli tn 5a	337	Väikeelamumaa 100%	

Märkused:

2. 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.

2.2. Hoonestus

Kõigile kolmele moodustatavale krundile on planeeringuga määratud ehitusõigus väikeelamumaa sihtotstarbega. Kivi 5 ja Kivi 7 kruntidele võib projekteerida kuni 2 hoonet (elamu ja kõrvalhoone), kuid eelistatav on ruumiprogrammi mahutamise ühte hoonekompleksi. Tuule tn 5a krundile on planeeritud üks hoone.

Kuigi olemasolev elamu on ühekorruseline, aedlinnale tüüpilise kõrge viilkatusega, jääb edaspidi loodav hoonete grupp täiendama pigem Tuule tänava hoonestuse ilmet. Hoonete soovituslik maht võiks olla analoogne Tuule tn 6, Tuule tn kruntidel olevate elamutega.

Sellest lähtuvalt on planeeringuga lubatud hoonete korruselisus kuni 2 korrust.

2.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Kivi tn 5 ja Kivi tn 7 kruntidele on juurdepääs Kivi tänavalt, Tuule tn 5a krundile Tuule tänavalt. Tuule tänava pääsu jaoks tuleb rajada uus tee ja truup üle olemasoleva sademevete kraavi. Sademevete kraav tuleb säilitada kuni sademevete torustiku väljaehitamiseni.

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

2.4. Tuleohutusnõuded

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismatruvidest EPN 10.1, EPN 10.9 ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004.

Planeeringuga on näidatud ehitusalad normidekohase 8.0m tuleohutuskujaga, ehituspiiranguga ala on 4.0m ulatuses kahe kinnistu vahelisest piirist. Juhul kui soovitakse projekteerida kõrvalhooneid ehituspiiranguga alasse, tuleb rakendada täiendavaid ehituslikke tuleohutusemeetmeid (näit tulemüür, tuleohutusesein) ja saavutada täiendav kokkulepe naaberkinnistu omanikuga. Hoonete tuleohutusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Sõiduvärvate laius min 4.0m. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

2.5. Tehnovõrkude lahendus

2.5.1. Elektrivarustus

Kivi tn 5 olemasolev elektrivarustus toimub Kivi tn madalpinge õhuliini kaudu. Planeeringuala elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja ehitada 0.4kV kaabelliin Kivi tn õhuliinilt. Elektrienergia saamiseks tuleb Eesti Energia AS-i Klienditeenindusele esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 2x (3x20A). Jaotusalajaam: Vilde, Jaotusfiider: Kivi F6. Elektriliitumiskilbid paigaldatakse krundi piirde joonele.

2.5.2. Sidevarustus

Eesti Telefoni Televõrkudel on sidekaabliühendused planeeritavate kruntidega Kinnistuid ei läbi sidetrassid.

2.5.3. Soojavarustus

Uute elamute kütteks on planeeritud puuküte või elektriküte.

2.5.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal paiknevad olemasolevad hooned on ühendatud AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsiooni-trassidega (krundisisised vee- ja kanalisatsiooni-trassid kuuluvad krundi omanikule – "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus" 10.02.1999, §11.)

Kruntide läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole. Enne konkreetsete hoonete projekteerimist tellida täiendavad tehnilised tingimused hoovivõrkude ja ühendustorude muudatuste kajastamiseks tööprojektis

2.5.5. Sademeveekanaliseerimine

Tuule tänava ääres paikneb sademevete kraav, mis tuleb säilitada kuni sademevete

torustiku väljaehitamiseni. Sademeveed kruntidelt immutatakse krundi rohealadele.

2.6. Servituutide seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub.

3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

3.1. Keskkonkaiitselised 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 looduskaitselisi objekte.

Elamud ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Tuleb arvestada ümbritseva miljöö arhitektuurset iseloomu.

Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlike materjale ega aineid.

Uue elamu kütteks on planeeritud lokaalne puuküte või elektriküte. Olulist täiendavat õhusaastet elamu kütmisel ei teki.

Uued planeeritud elamud on ette nähtud ühendada tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniühendusega. Orienteeruv veetarbimine kogu kinnistul on ca 0,5 m³ ööpäevas.

Sademeveed juhatakse 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.

3.2. Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Sissemurdmistele, vargustele, süütamistele, autodega seotud kuritegevusele, vägivaldaktidele ja muude kuriteoliikide ennetamiseks ja vähendamiseks tuleb projekteerimisel ja elukorraldusel pöörata tähelepanu järgmistele meetmetele:

- hea valgustatus ja nähtavus teedel, elamute hoovides ja majaanestel
- ühiskondlike alade hea nähtavus ja jälgitavus
- naabrivalve
- palgatud valvur
- politsei või turvateenistuse regulaarne patrullimine
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- uste ja akende turvaliseks muutmine (vastupidavad raamid, ukсед, lukud)
- maa-ala korrashoid
- tulekindlad prügikonteinerid

II PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

K I V I tn 5

1. ÜLDISELT

Maa omanik

Aino Tamm, Andres Tamm

Marianne Starikova

Krundi pindala

529 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Väikeelamumaa 100%

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve Väikeelamumaa 100%

Hoonete arv krundil – 1-2

Hoonete max ehitusalune pindala 132 m²

Hoonete kõrgus 2 korrust

Ehitusmahu planeerimisel krundile on aluseks võetud mõjuväljas asuvate kruntide (Kivi tn 6, Tuule tn äärne hoonefront) 2-korruselist hoonestust.

Planeeringuga on lubatud krundile projekteerida elamu ja kõrvalhoone, eelistada tuleks ruumiprogrammi paigutamist ühte, ühtsesse hoonemahtu. Hoone põhimahut on planeeritud Kivi tn poolsele ehitusjoonele - 5.0m Kivi tn poolsest kinnistu piirist.

Krundi otstarbekama kasutuse eesmärgil võib tekkida soov kõrvalhoone projekteerimiseks naaberkinnistute piirile. Sellisel juhul tuleb kasutada tule müüre, tuletõkkeseinu ja muid tuleohutust tagavaid nõudeid vastavalt kehtivatele tuleohutusnormidele ning hoone kavand projektistaadiumis täiendavalt kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

Kivi tn 5 hoonestamisel arvestada ümbritseva miljööga, hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse iseloomulikest mahtudest ja proportsioonidest ning kaasaegsest arhitektuurikeelest.

Pääs Kivi tn 5 kinnistule on Kivi tänavalt.

Kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada.

Olemasolevad paekiviaiad säilitatakse.

3. KITSENDUSED puuduvad.

4. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus ja kanalisatsioon :

Planeeringualal paiknevad olemasolevad hooned on ühendatud AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsiooni-trassidega (krundisisesed vee- ja kanalisatsiooni-trassid kuuluvad krundi omanikule – “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus “ 10.02.1999, §11.)

Krunte läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole. Enne konkreetsete hoonete projekteerimist tellida täiendavad tehnilised tingimused hoovivõrkude ja ühendustorude muudatuste kajastamiseks tööprojektis.

Sademeveekanaliseerimine:

Sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele.

Elekter:

Elektriliitumine olemasolev, Kivi tn õhuliinist. Elektrivarustuse saamiseks ehitada 0.4kV kaabelliin Kivi tn õhuliinilt. Liitumiskapp paigaldatakse krundi piiri äärde, välispinnaga piirde tasapinda.

Side:

Sideliitumine olemasolev

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on kaks varianti:

- ♦ Lokaalne puuküte
- ♦ Elektrikütte

K I V I t n 7

1. ÜLDISELT

Maa omanik

**Aino Tamm, Andres Tamm,
Marianne Starikova**

Krundi pindala

509 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Väikeelamumaa 100%

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

Väikeelamumaa 100%

Hoonete arv krundil –

1-2

Hoonete max ehitusalune pindala

127 m²

Hoonete kõrgus

2 korrust,

Lubatud hoonete max arv krundil:

2

Täisehituse protsent:

20 %

Väisviimistlus materjalid:

Sobivad olemasoleva hoonestusega

Tänavapiirded korrastada.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisisesele.

Ehitusmahu planeerimisel krundile on aluseks võetud mõjuväljas asuvate kruntide (Kivi tn 6, Tuule tn äärne hoonefront) 2-korruseline hoonestus.

Planeeringuga on lubatud krundile projekteerida elamu ja kõrvalhoone, eelistada tuleks ruumiprogrammi paigutamist ühte, ühtsesse hoonemahtu. Hoone põhimäht on planeeritud Kivi ja Tuule tn poolsetele ehitusjoontele - 5.0m kaugusele Kivi tn poolsest kinnistu piirist ja 4.0m kaugusele Tuule tn poolsest kinnistu piirist.

Krundi otstarbekama kasutuse eesmärgil võib tekkida soov kõrvalhoone projekteerimiseks naaberkinnistute piirile. Sellisel juhul tuleb kasutada tule müüri,

tuletõkkeseinu ja muid tuleohutust tagavaid nõudeid vastavalt kehtivatele tuleohutusnormidele ning hoone kavand projektistaadiumis täiendavalt kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

Kivi tn 5 hoonestamisel arvestada ümbritseva miljööga, hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse iseloomulikest mahtudest ja proportsioonidest ning kaasaegsest arhitektuurikeelest.

Päas Kivi tn 7 kinnistule on Kivi tänavalt.

Kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada.

3. KITSENDUSED puuduvad

4. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus:

Kinnistule planeeritav eramu liidetakse linna ühisveevõrguga Kivi tn tänavatorustikuga De100 (malm), vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele.

Kanalisatsioon:

Eramu reoveed on võimalik juhtida Kungla tn kollektorisse De200 PP, vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele, sellele lisakaevu paigaldamisega. Ühendustorustiku läbimõõduks valida väikese kalde tõttu De160. Kuna sissesõidu tee all asuva toru rajamissügavus on kohati ca 0,5 meetrit toru peale, siis tuleb torustik katta soojustusplaadiga.

Sademeveekanaliseerimine:

Sademeveed juhtida maapinna kalletega krundi rohelistele aladele ning Tuule tn ääres paiknevasse sademeveekraavi, mis tuleb säilitada kuni sademeveekanaliseerimise väljajätmiseni piirkonnas.

Elekter:

Orienteeruv liitumissuurus 3x25 A.

Elektrivarustuse saamiseks tuleb liitumismenetluse käigus ehitada 0.4kV kaabelliin Kivi tn õhuliinilt. Liitumiskapp paigaldatakse krundi piiri äärde, välispinnaga piirde tasapinda. Võimalik alternatiivne liitumiskapi asukoht on sissesõidutee krundipoolses otsas, planeeritava värava juures.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on kaks varianti:

- Lokaalne puuküte
- Elektrikütte

T U U L E tn 5a

1. ÜLDISELT

Maa omanik

**Aino Tamm, Andres Tamm,
Marianne Starikova**

Krundi pindala

337 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Väikeelamumaa 100%

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve	Väikeelamumaa 100%
Hoonete arv krundil	1
Hoone max ehitusalune pindala	98 m ²
Hoone kõrgus	2 korrust

Ehitusmahu planeerimisel krundile on aluseks võetud mõjuväljas asuvate kruntide (Kivi tn 6, Tuule tn äärne hoonefront) 2-korruseline hoonestus.

Planeeringuga on lubatud krundile projekteerida üks ühepere-elamu. Hoone põhimaht on planeeritud Tuule tn poolsele ehitusjoonele - 4.0m kaugusele Tuule tn poolsest kinnistu piirist.

Tuule tn 5a hoonestamisel arvestada ümbritseva miljööga, hoonete projekteerimisel lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse iseloomulikest mahtudest ja proportsioonidest ning kaasaegsest arhitektuurikeelest.

Pääs Tuule tn 5a kinnistule on Tuule tänavalt. Selleks tuleb rajada uus tee koos uue truubiga üle olemasoleva sademeveete kraavi. Sademeveete kraav on ette nähtud säilitada kuni sademeveete kanalisatsiooni väljaehitamiseni.

Kõrghaljastus säilitatakse, maha võetakse üks puu Tuule tn sissesõidutee kohalt.

3. KITSENDUSED - puuduvad

4. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus:

Kinnistule planeeritav eramu liidetakse linna ühisveevõrguga Tuule tn tänavatorustikuga De100 (malm), vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele.

Kanalisatsioon:

Eramu reoveed on võimalik juhtida Tuule tn kanalisatsiooni, vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele, sellele lisakaevu paigaldamisega.

Sademeveekanalisatsioon:

Sademeveed juhtida maapinna kalletega krundi rohelistele aladele ning olemasolevasse sademeveekraavi. Säilitada Tuule tn äärne sademeveekraav kuni sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseni piirkonnas.

Elekter:

Orienteeruv liitumissuurus 3x25 A.

Elektrivarustuse saamiseks tuleb liitumismenetluse käigus ehitada 0.4kV kaabelliin Kivi tn õhuliinilt. Liitumiskapp paigaldatakse krundi piiri äärde, välispinnaga piirde tasapinda.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on kaks varianti:

- ♦ Lokaalne puuküte
- ♦ Elektrikütte