

OÜ A.M.T. INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672

Reg. Nr. 10296208

*KURESSAARE LINN,
TALVE TN 14
LIHTSUSTATUD DETAILPLANEERING.
DP-0177*

Algataja: Kuressaare Linnavalitsus

Finantseerija: Indrek Michelson

Koostaja: Avo Tasa

*KURESSAARE
2008*

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. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr. 530 23. 09. 2008

3.2. Lähteseisukohad

3.3. Asendiskeem.

3.4. Illustratiivsed fotod

3.5. Planeeringuala kruntide andmed

3.6. Krundi plaan

KURESSAARE LINNAS, TALVE TN 14 DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. ÜLDOSA.****• LÄHTESITUATSIOON**

Planeeringu nimetus	Talve tn 14 detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeritava kinnistu omanikud	Indrek Michelson
Planeeringuala suurus	~0,15ha
Planeeringu eesmärgid	Talve tn 14 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. 530 23.09.2008 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Asukoha skeem
- Maaüksuse plaan
- Digitaalne geodeetiline alusplaan Töö nr. 38-08-G (koostas DP Projektbüroo OÜ, oktoober 2008)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare kaguosas äärelinnas-väikeelamute alal. Planeeringualaks on Talve tn 14 kinnistu koos tänavaosaga. Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi piiril.

Planeeritav krunt piirneb lõunast Talve tn 12 kinnistuga, kagust Uus-Roomassaare tn 36a kinnistuga, idast Uus-Roomassaare tn 36 kinnistuga, põhjast Talve tn 16 kinnistuga ja läänest Talve tänavaga. Krunt on hoonestatud ühe möödunud sajandi algusest pärineva viilkatusega elamuga, keldri ja ühe kõrvalhoonega.

Olemasolev hoonestus paikneb krundil põhjanurgas. Krundil kasvavad mõned viljapuud ja ilupuud. Olemasoleval elamul on olemas elektriühendus ning linna tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Talve tänava all paikneb kanalisatsiooni- ning veetrass. Samuti paikneb Talve tänava all AS Elioni sidekaabel.

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

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 20.10.2008	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Talve tn 14	Indrek Michelson	1267 m ²	Väikeelamumaa 100%	34901:014:0124	114034

Planeeritaval alal ei ole kehtivaid kitsendusi.

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

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

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada Talve tn 14 kinnistu kaheks krundiks aadressidega: Talve tn 14 suurusega 549 m² ja Talve tn 14a suurusega 717 m².

1.3 PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Talve tn 14	1267	Väikeelamu- maa	Talve tn 14	549 m ²	Väikeelamumaa 100%
			Talve tn 14a	717 m ²	Väikeelamumaa 100%

Märkus:

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 väikeelamumaa sihtotstarbega.

Talve tn 14 krundile on olemas ehitusõigus 1 elamule ja 2 abihoonele.

Talve tn 14a krundile on planeeritud üks elamu.

Kuna krundil olev elamu on 1,5 korruseline viilkatusega hoone, naaberkrundidel põhiliselt sarnased viilkatustega hooned, võiks ka uus planeeritav elamu olla kuni 1,5 korruseline viilkatusega Talve tänavale fassaadiga suunatud hoone, abiruumid tuleks mahutada samasse hoonesse.

1.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Talve tn 14 ja Talve tn 14a kruntidele on juurdepääs Talve tänavalt. Talve tn 14 jääb kasutama olemasolevat sissesõitu krundile. Talve tn 14a juurdepääsuks tuleb rajada uus sissesõit krundi lõunapoolselt servalt.

Talve tn 14a krundile juurdepääsuks väravapiire ehitada Talve tn 12 krundi joonele.

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 projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315, 27.10.2004.

Hoone tulepüsivusklass on TP-3 ja I kasutusviis.

Vastavalt tulekaitsenormidele peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit, seega ehituspiiranguga ala on 4,0m. ulatuses kahe kinnistu vahelisest piirist. Kui naaberkinnistul on hoone varasemalt ehitatud kinnistu piirile lähemale kui neli meetrit, kujuneb ehituspiiranguga ala vastavalt 8m. kaugusele neist hoonetest. Juhul kui soovitakse projekteerida hooneid ehituspiiranguga alasse, tuleb rakendada täiendavaid ehituslikke tuletõkkemeetmeid (tuletõkkesein) ja saavutada täiendav kokkulepe naaberkinnistu omanikuga. Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu. Sõiduvärvate laius minimaalselt 4m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht: Hüdrant Talve tänaval.

1.7. TEHNOVÕRGUD

1.7.1 Elektrivarustus

Talve tn 14 krundil on olemasolev madalpinge elektrivarustus Talve tänaval asuvalt madalpinge õhuliinilt.

Talve tn 14a elektrienergia saamiseks tuleb Eesti Energia AS-i klienditeenindusele esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping, peale mida paigaldavad elektrivõrgud liitumiskilbi krundi piirile värava juurde. Planeeritud elektrivajadus 3x20A.

1.7.2 Sidevarustus

Talve tn 14 krundil on sideliiniühendus Eesti Telefoni võrguga.

Talve tn 14a krundile liitumist sidevõrguga ei planeerita.

1.7.3 Soojavarustus

Talve tn 14 hoone on puuküttega.

Talve tn 14a uus planeeritav elamu on planeeritud puidukütte baasil ja- või elektriküttega.

1.7.4 Veevarustus ja Kanalisatsioon

Talve tn 14 elamu on ühendatud AS Kuressaare Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitrassidega Talve tänaval. Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule.

Talve tn 14a ühendamiseks vee- ja kanalisatsiooniga taotleda liitumine AS Kuressaare Veevõrgilt. Trassid planeerida piki sissesõiduteed.

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

1.7.5 Sadeveed

Olemasolev sadevee kaev asub Talve tänaval Talve tn 12 krundi ees. Uue elamu projekti koostamise käigus hinnatakse vajadust sadevete sinna suunamiseks.

1.7.6 Servituutide seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub.

1.8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.8.1. 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.
- Uus planeeritud elamu on ette nähtud ühendada tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Orienteeruv lisanduv veetarbimine on ca 0,5m³ ööpäevas.
- 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. Aia ehitamisel lähtuda naaberkruntide piiretest. Kasutada lippaia tüüpi aeda Talve tn ääres. Talve tn 14 ja Talve tn 14a vaheliseks piirdeks on soovitatav rajada hekk. Säilitada olemasolev Talve tn 14 piirdehekk Talve tänaval ääres.

1.8.2. 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. TALVE TN 14

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik	Indrek Michelson
Krundi pindala	549 m²
Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile uusehitisi ei planeerita.

Krundi ehitusõigus:

<i>Lubatud hoonete max arv krundil:</i>	<i>3</i>
<i>Harja maks. kõrgus maapinnast</i>	<i>olemasolev eluhoone 7,0 m</i>
<i>Hoonete korruselisus</i>	<i>1,5 korrust</i>
<i>Harjajoon</i>	<i>Olemasolev elumaja otsaga vastu Talve tänavat. L- kujuline hoone.</i>
<i>Katusekalle</i>	<i>olemasoleval elamul kahepoolne viilkatus 50-55°</i>
<i>Täisehituse protsent:</i>	<i>20 %</i>
<i>Välisviimistlus materjalid:</i>	<i>Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.</i>

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

Kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Talve tänava äärne hekk säilitada. Amortiseerunud võrkaia asemel rajada kitsa lipiga lippaed.

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

2.1.3 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

2.1.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

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

Krundi läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole.

Sademeveekanaliseerimine:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele.

Elekter:

Krundil on elektriliitumine AS Eesti Energiaga olemas Talve tänaval asuvast madalpinge õhuliinist.

Side:

Sideliitumine olemasolev.

Soojavarustus:

Soojavarustus lokaalsel puuküttel. Lisaks saab kasutada elektrikütet.

2.2. TALVE TN 14a

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik

Indrek Michelson

Krundi pindala

717 m²

Krundi sihtotstarve:

Väikeelamumaa 100%

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud üks elamu.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:

1

Harja maks. kõrgus maapinnast

8,0 m,

Hoonete korruselisus

1,5 korrust

Harjajoon

Elumaja paralleelne Talve tänavaga.

Katusekalle

Kas lamekatatus või kahepoolne viilkatus 45 °.

Hoone max. ehitusalune

Pindala

140m²

Täisehituse protsent:

20 %

Välisviimistlus materjalid:

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

Planeeritud hoone paigutamisel arvestada ümbritseva miljööga, lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse mahtudest ja kaasaegsest arhitektuurikeelest.

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

Parkimisvõimalus lahendatud krundisisiselt.

Pääsuks krundile rajada Talve tänavalt uus sissesõit. Väravajoon rajada kõrvaloleva Talve tn 12 krundi joonele.

Olemasolev haljastus võimalusel säilitada. Maha võtta on kavas kaks lehtpuud ja üks õunapuu, mis jäävad sissesõidutee alla. Talve tn 14 krundi piirile soovitatav rajada piirdehekk.

2.2.3 Kitsendused

Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

2.2.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Planeeritav elamu ühendada AS Kuressaare Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitrassidega Talve tänaval, vastavalt AS Kuressaare veevõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Sademeveekanaliseerimine:

Olemasolev sadevee kaev asub Talve tänaval Talve tn 12 krundi ees. Uue elamu projekti koostamise käigus hinnatakse vajadust sadevete sinna suunamiseks

Elekter:

Elektrienergia saamiseks sõlmida liitumisleping AS Eesti Energiaga. Orienteeruv liitumissuurus 3x20A. Liitumispunkt Talve tänaval asuv madalpinge õhuliinist.

Side:

Ei planeerita.

Soojavarustus:

Soojavarustus planeeritud elamul lokaalsel puukütel. Lisaks saab kasutada elektrikütet.

Koostas: Avo Tasa
31. 06. 2008.