

OÜ A.M.T. INVEST

Tolli 7 Kuressaare; telefon 45 33738

Tegevuslitsents: MTR nr. EEP 000672

Reg. Nr. 10296208

KURESSAARE LINN,

VETE TN 10

DETAILPLANEERING.

DP-0178

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg. Nr 27011

Algataja: Kuressaare Linnavalitsus

Finantseerija: Karel Maarma, Irene Volk (Põldis)

Koostaja: Avo Tasa

KURESSAARE

2008

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Graafiline osa

2.1 Situatsiooniskeem

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. 103 25. 02. 2009

3.2. Lähteseisukohad

3.3. Asendiskeemid

3.4. Illustratiivsed fotod

3.5. Planeeringuala kruntide andmed

3.6. Krundi plaan

3.7. Kinnistusameti väljavõte

3.8. Tehnilised tingimused

3.9. Väljavõte kõrgepingekaabli asukohast

KURESSAARE LINNAS, VETE TN 10 DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. ÜLDOSA.****• LÄHTESITUATSIOON**

Planeeringu nimetus	Vete tn 10 detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeritava kinnistu omanikud	Irene Volk (Põldis), Karel Maarma
Planeeringuala suurus	~0,18ha
Planeeringu eesmärgid	Vete tn 10 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. 103 25.02.2009 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta koos lähteseisukohtadega*
- *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega*
- *Asukoha skeem*
- *Maaüksuse plaan*
- *Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest ja Kuressaare linna ehitusmäärusest.*
- *Digitaalne geodeetiline alusplaan Töö nr. 10-09-G (koostas DP Projektbüroo OÜ, aprill 2009)*

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare lääneosas kesklinna lähedal- segahoonestusega alal. Läänest piirneb tööstusobjektidega hoonestatud kruntidega. Planeeringualaks on Vete tn 10 kinnistu koos tänavaosaga. Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas.

Planeeritav krunt piirneb lõunast Vete tn 8 kinnistuga ja Tolli tn 27 kinnistuga. Idast Tolli tn 27a kinnistuga, millel asub OÜ Jaotusvõrgule kuuluv alajaam, samuti Pikk tn 26 kinnistuga, millel asub endine teenindushoone, põhjast Vete tn 12 kinnistuga, millel

asub kivist garaaz ja läänest Vete tänavaga. Krunt on hoonestatud ühe möödunud sajandi keskelt pärineva viilkatusega puitelamuga ja kolme kõrvalhoonega. Olemasolev hoonestus paikneb krundi keskel. Krundil kasvavad mõned viljapuud ja ilupuud. Olemasoleval elamul on olemas elektriühendus ning rajamisel linna tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Vete tänaval paikneb kanalisatsiooni, sadevee - ning veetrass. Samuti paikneb Vete tänaval AS Eesti Energia kõrgepingekaabel.

Vete tänaval asub side õhuliin ja kaabel. Vete 10 hoonel on olemas sideühendus.

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

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 10.04.2009	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Vete tn 10	Irene Volk Karel Maarma	1710 m ²	Elamumaa 100%	34901:006:0170	602734

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas. Üle kinnistu läheb 35 KV kõrgepinge elektriliin.

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

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

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada Vete tn 10 kinnistu kaheks krundiks aadressidega: Vete tn 10 suurusega 1102 m² ja Vete tn 10a suurusega 607 m².

1.3 PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Vete tn 10	1710	Elamumaa	Vete tn 10	1102 m ²	Elamumaa 100%
			Vete tn 10a	607 m ²	Elamumaa 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 elamumaa sihtotstarbega.

Vete tn 10 krundile on olemas ehitusõigus 1 elamule ja 1 abihoonele.

Vete tn 10a krundile on planeeritud ehitusõigus ühele elamule ja ühele olemasolevale abihoonele. Kuna olemasoleva abihoone ukсед avanevad praegu Vete tn 10 krundi poole, tuleb kõrvalhoone ümber ehitada ja rajada sissepääsud Vete tn 10a krundi poolt. Tuletõrjenormide täitmiseks on vaja ehitada kuuride vahele tulemüür vastavalt normidele.

Amortiseerinud garaaz lammutatakse.

Kuna krundil olev elamu on 1,5 korruseline viilkatusega hoone, naaberkrundidel põhiliselt sarnased viilkatustega hooned, planeeritakse uus elamu Vete 10a krundile kuni 1,5 korrusega, alla 100m² suurusega, viilkatusega, Vete tänavale suunatud fassaadiga.

1.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Vete tn 10 ja Vete tn 10a kruntidele on pääs kruntidele Vete tänavalt. Vete tn 10 jääb kasutama olemasolevat sissesõitu krundile. Vete tn 10a krundile tuleb rajada uus pääs krundil paikneva garaazi juurest.

Vete tn 10a krundile juurdepääsuks väravapiire ehitada Vete tn 10 krundi joonele.

Parkimine on ette nähtud kruntide alale, vastavalt Eesti standardile „Linnatänavad” on ühepere-elamu parkimisnormatiiv 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. Kuna olemasolevad kõrvalhooned on edaspidi erinevatel kinnistutel, tuleb nad eraldada tulemüüriaga.

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 pääsu krundile hoidma vabad. Sõiduvärvate laius minimaalselt 4m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht: Hüdrant Vete tänaval.

1.7. TEHNOVÕRGUD

1.7.1 Elektrivarustus

Vete tn 10 krundil on olemasolev madalpinge elektrivarustus Vete tänaval asuvalt madalpinge õhuliinilt.

Vete tn 10a elektrienergia saamiseks tuleb Eesti Energia AS-i klienditeenindusele esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping, peale mida paigaldavad elektrivõrgud liitumiskilbi krundi piirile värava juurde. Planeeritud elektrivajadus 3x16A.

1.7.2 Sidevarustus

Vete tn 10 krundil on sideliiniühendus AS Eesti Telefoni võrguga.

Vete tn 10a krundile liitumist sidevõrguga ei planeerita.

1.7.3 Soojavarustus

Vete tn 10 hoone on puuküttega.

Vete tn 10a uus planeeritav elamu on planeeritud puidukütte baasil ja- või elektriküttega.

1.7.4 Veevarustus ja Kanalisatsioon

Vete tn 10 elamul käivad ettevalmistused AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitrassidega ühinemiseks Vete tänaval. Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule.

Vete tn 10a ühendamiseks vee- ja kanalisatsiooniga taotlema liitumine AS Kuressaare Veevärgilt.

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

1.7.5 Sadeveed

Olemasolev sadevee kaev asub Vete tänaval Vete tn 10 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 keskkonnoohtlikke 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.
- Amortiseerinud võrkaed Vete tänava ääres likvideerida. Aia ehitamisel lähtuda naaberkruntide piiretest. Aedade ehitamisel konsulteerida linnavalitsuse arhitektidega, aedade näidised on joonistena üleval Kuressaare linna kodulehel. Kasutada lippaia tüüpi aeda Vete tn ääres. Vete tn 10 ja Vete tn 10a vaheliseks piirdeks on soovitatav rajada lippaed. Säilitada olemasolev Vete tn 10 piirdehekk Vete tänava ääres. Rajada Vete tn 10a krundile teeäärse aia taha piirdehekk elupuudest või naabruses kasutatud ligustrist. Krundi haljastuses kasutada jugapuud, sireli, ebajasmiiini, musta leedrit, varjulistel aladel pinnakatteks luuderohu. Aia rajamisel konsulteerida linnavalitsuse arhitektidega, aedade näidised on joonistena üleval Kuressaare linna kodulehel.

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 sissemurdumiste, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste 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 sissemurdumiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, 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 järevalve 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 sissemurdumiste riski.

1.8.3. Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealased nõuded

Kinnistu asub vanalinna muinsuskaitsealal, planeerimis- ja ehitustegevust reguleerivad Muinsuskaitseadus ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Kaitse eesmärgil taotletakse: Kuressaarele omaste hoonestus- ja ehitustavade ning arhitektuuritraditsioonide (kinnistud, hoonete kõrgused, katusekatted, ehitusmaterjalid, kujundusvõtted, haljastus, tänavakatted)arvestamist olemasolevate hoonete remontimisel, hooldamisel, rekonstrueerimisel, saneerimisel, restaureerimisel ja uusehitiste püstitamisel.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1. VETE TN 10

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik Irene Volk, Karel Maarma
Krundi pindala 1102 m²
Krundi sihtotstarve: Elamumaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile uusehitisi ei planeerita. Olemasolev amortiseerunud kuur on plaanis rekonstrueerida.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 2
Harja maks. kõrgus maapinnast olemasolev eluhoone 7,0 m
Hoonete korruselisus 1,5 korrust
Harjajoon Olemasolev elumaja paralleelselt Vete tänavaga.
Katusekalle olemasoleval elamul kahepoolne viilkatus 45°
Täisehituse protsent: 25 %
Välisviimistlus materjalid: Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

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

Olemasolev amortiseerunud kõrvalhoone on kavas edaspidi rekonstrueerida.

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

2.1.3 Kitsendused

Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsukaitsealal

-Enne olemasolevate hoonete rekonstrueerimist selgitada muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus.

-Hoonete projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

- Vete tn 10a krundi kasuks seada juurdepääsuservituut 1aasta pikkuse tähtajaga kuuri juurde pääsemiseks ja kuuri sissepääsude ümberehitamiseks.

2.1.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Olemasoleva elamu ühendamine AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitrassidega antud hetkel käib.
Krundi läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole.

Sademeveekanaliseerimine:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele. Vete tänaval krundi ees asub sadevete trassi kaev, kuhu on võimalik edaspidi juhtida krundi sadeveed.

Elekter:

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

Side:

Sideliitumine olemasolev Vete tn. asuvalt õhuliinilt.

Soojavarustus:

Soojavarustus lokaalsel puuküttel. Lisaks saab kasutada elektrikütet.

2.2. VETE TN 10a

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik

Irene Volk, Karel Maarma

Krundi pindala

607 m²

Krundi sihtotstarve:

Elamumaa 100%

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Antud momendil asub kogu krunt 35KV kõrgepinge õhutrassi kaitsevööndis. Antud liin on planeeritud lähemal ajal viia kaablistse. Kogu ehitustegevus võib toimuda alles pärast elektriliini likvideerimist.

Krundile on planeeritud üks elamu ja krundil asub kaks olemasolevat kõrvalhoonet, millest üks amortiseerunud kuur läheb lammutamisele. Lammutamine tuleb kooskõlastada linnavalitsusega, kuna amortiseerunud kuur on arvel. Kooskõlastatud lammutamine on võimalik ka enne 35KV liini rekonstrueerimist. Kuna allesjääva kuuri sissepääsud asuvad Vete tn 10 krundil, tuleb rajada kuurile uued sissepääsud Vete tn 10a poolt küljest.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:

2

Harja maks. kõrgus maapinnast

8,0 m,

Hoonete korruselisus

1,5 korrust

Harjajoon

Elumaja paralleelne Vete tänavaga.

Katusekalle

Kahepoolne viilkatus 45 °.

Hoonete max. ehitusalune

Pindala

140m²

Täisehituse protsent:

25 %

Välisviimistlus materjalid:

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

Uus hoone on planeeritud Vete tn 10 elamuga ühtsele ehitusjoonele.

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

Olemasolev garaaz on kavas lammutada. Olemasolev kõrvalhoone säilib.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisisiselt.

Pääsuks krundile rajada Vete tänavalt uus sissesõit. Väravajoon rajada kõrvaloleva Vete tn 10 krundi joonele.

Olemasolev haljastus võimalusel säilitada. Vete tn äärde krundi piirile rajada piirdehekk elupuudest või naabruses kasutatud ligustrist. Krundi haljastuses kasutada jugapuud, sireli, ebajasmiiini, musta leedrit, varjulistel aladel pinnakatteks luuderohu.

2.2.3 Kitsendused

Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.

-Enne olemasolevate hoonete rekonstrueerimist selgitada muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus.

-Hoonete projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Krunti läbib 35 KV elektri kõrgepingeliin.

2.2.4 Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

Planeeritav elamu ühendada AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitrassidega Vete tänaval, vastavalt AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Sademeveekanaliseerimine:

Olemasolev sadevee kaev asub Vete tänaval Vete tn 10 krundi ees. Uue elamu projekti koostamise käigus hinnatakse vajadust sadevete sinna suunamiseks

Elekter:

Elektrienergia saamiseks sõlmida liitumisleping AS Eesti Energiaga. Orienteeruv liitumissuurus 3x16A. Liitumispunkt Vete tänaval asuvast madalpinge õhuliinist.

Side:

Ei planeerita.

Soojavarustus:

Soojavarustus planeeritud elamul lokaalsel puuküttel. Lisaks saab kasutada elektrikütet.

Koostas: Avo Tasa
15. 04. 2009.