

S I S U K O R D

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

B J O O N I S E D

1.	Situatsiooniskeem		DP-1
2.	Tugiplaan	M 1:3000	DP-2
3.	Põhijoonis, krundijaotus	M 1:3000	DP-3
4.	Põhijoonis, ehitusõigus	M 1:1000	DP-3A
5.	Põhijoonis, kooskõlastused	M 1:3000	DP-4

C P L A N E E R I N G U L I S A D

1. Linnavalitsuse 28.07. 2009 korraldus nr 449 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus	Kelluka tn 2a detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeringuala maa omanikud	Thomas Johannes Kingissepp Kaari Liis Kingissepp Jüri-Jaan Kingissepp Harri-Leo Kingissepp Erik Jaan Kingissepp
Planeeringuala suurus	ca 10.2 ha
Planeeringu eesmärgid	Viie omaniku kaasomandis olevast Kelluka tn 2a katastriüksusest ühe omaniku reaalosa eraldamine ning kahe uue, pereelamu rajamiseks määratud, krundi moodustamine Kelluka tänava äärde.

1.1. Lähtematerjalid

- ♦ Linnavalitsuse 28.07. 2009.a. korraldus nr 449 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.
- ♦ Marientali väikeelamute ala detailplaneering, Kuressaare Linnavalitsuse arhitektuuri ja planeerimise osakond, 1995.a.

1.2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna idaosas, piirnedes läänest Marientali teega, põhjast Marientali väikeelamukvartaliga, lõunast ja idast linnale kuuluvate looduslike puhkehaljasmaadega. Osaliselt puutub planeeringuala lennuvälja tõusu- ja maandumiskoridoriga. Ala on hoonestamata, looduslik haljasmaa, puudub planeeritud heakorrastus ja haljastus. Ala on sihtotstarbeta maa.

Alal puuduvad kaitstavad objektid.

Lennuvälja tõusu- ja maandumiskoridoridest tulenevad ehitustegevusele kõrguspiirangud.

Marientali tee on riigimaantee nimetusega Kuressaare Ringtee T-76, osa. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemale pool sõiduraja telge arvestatakse 50m.

Ala läbib lennujaama suunas sidetrass, Marientali tee ääres kulgevad kanalisatsioonitorustikud ja kõrgepingekaabel. Marientali tee 2a asuvast alajaamast suunduvad läbi planeeritava ala loodeosa madalpingekaablid. Kelluka tänava ääres kulgevad vee-, kanalisatsiooni- ja sadevetekanaliseerimise torustikud, sidetrass ning madalpingekaabel.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS.

2.1. Üldidee, seos üldplaneeringuga

Detailplaneeringuga jagatakse Kelluka tn 2a katastriüksus neljaks, eesmärgiga eraldada viie kaasomaniku katastriüksusest ühe omaniku reaalosa iseseisva katastriüksusena ning määrata Kelluka tänava äärde täiendavalt kahe pereelamu ehitamiseks kruntide piirid ja ehitusõigused.

Kuressaare üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon looduslik puhkehaljasmaa, mis on mõeldud inimeste puhkuseks ja tervistuseks, kuhu ei ole ette nähtud uute hoonete rajamist.

Varasemalt planeeritud Marientali väikeelamukvartali piiridesse jäävad tühjad alad, millele on võimalik moodustada kaks uut väikeelamu krunti, põhjustamata piirkonna üldilmes ja funktsionaalses toimimises olulist muutust. Üldplaneeringu seiskohast n.ö. „lennukõrguselt“ vaadelduna ei avalda lisanduvad krundid olulist mõju linna arengulises ja planeeringulises kontekstis ning eeldatavalt ei riiva avalikke ega erahuve. Sellest tulenevalt võib koostatava detailplaneeringu lugeda üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Kahele moodustatavale krundile aadressidega Kelluka tn 2a ja Kelluka tn 16 on planeeritud ehitusõigus pereelamute rajamiseks, sihtotstarbega elamumaa.

2.2. Planeeringueelne krunt

Planeeritav krunt	Pindala m ²	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve	Krundi funktsioon	Märkused
Kelluka tn 2a	101804	Sihtotstarbeta maa	Looduslik puhkehaljasmaa	

2.3. Planeeringujärgne krunt

Planeeritav krunt	Pindala m ²	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve	Krundi Funktsioon	Eraldatakse kinnistust
Marientali tee 2	74843	Sihtotstarbeta maa	Looduslik puhkehaljasmaa	Kelluka tn 2a
Marientali tee 2a	24520	Sihtotstarbeta maa	Looduslik puhkehaljasmaa	Kelluka tn 2a
Kelluka tn 16	931	Elamumaa	Väikeelamu maa	Kelluka tn 2a
Kelluka tn 2a	1510	Elamumaa	Väikeelamu maa	Kelluka tn 2a

Seoses uute kruntide moodustamisega on planeeringuga tehtud ettepanek planeeringuala ja osaliselt lähipiirkonna kruntide aadresside muutmiseks järgmiselt:

Olemasolev aadress	Planeeritud aadress
Karikakra tn 2	Piibehele tn 2
Marientali tee 2	Karikakra tn 12
Marientali tee 2a	Karikakra tn 12a
Kelluka tn 2a	Marientali tee 2 Marientali tee 2a Kelluka tn 2a Kelluka tn 16
Sepamaa	Kelluka tn 26

2.4. Hoonestus.

Kelluka tn 2a ja Kelluka tn 16 kruntidele võib rajada kuni 2-korruselised ühepereelamud maksimaalse kõrgusega planeeritud maapinnast kuni 7.5m.

Piirkonna hoonestuses domineerivad 1,5 korruselised kaldkatustega ühepere-elamud, ehitatud nii nõukogudeaegsete kui kaasaegsete tüüpprojektide alusel, neid konkreetsele vajadusele kohandades.

Uute kruntide hoonestamisel lähtuda hoonete mahulisest sobivusest piirkonda, kohalikest traditsioonidest, materjali- ja värvikäsitluse sobitamisest naaberhoonetega. Planeeringuga määratletud näitajaid (hoonestusala, ehitusjoon jmt) võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Juurdepääs kruntidele toimub Kelluka tänava kaudu, parkimine lahendatud oma krundi piires tagades vähemalt kaks sõiduauto parkimise kohta krundil.

Kruntide haljastamisel kasutada antud piirkonnale sobivaid liike.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p 3 lg 2 on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

2.5. Tehnovõrgud

♦ Elektrivarustus

Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks tellida tehnilised tingimused Eesti Energia AS. Liitumismenetluse käigus paigaldatakse kruntide piirile elektrimõõtekapid, milledele peab olema tänavalt juurdepääs – kapid paigaldada esiküljega ühele joonele krundi piirdega. Elamute toide liitumiskappidest lahendatakse koos elektrivarustuse projektidega. Projektid tuleb kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Saarte Regiooniga. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS Klienditeenindusse. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist OÜ-le Jaotusvõrk.

♦ Sidevarustus

Enne projekteerimist tellida tehnilised tingimused Elion Ettevõtete Aktsiaseltsilt.

♦ Veevarustus

Enne projekteerimist tellida tehnilised tingimused AS-lt Kuressaare Veevärk.

- ♦ **Kanalisatsioon**

Heitvete kanaliseerimine Kelluka/Kullerkupu tn kanalisatsiooni vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

- ♦ **Soojavarustus**

Planeeritaval maa-ala läheduses ei ole Kuressaare Soojuse soojatrasse, seega lahendatakse elamute kütte lokaalsena, kas õli-, tahke- või elektriküttena (ka soojuspump).

3. TULEOHUTUSNÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritavad ehitised on I kasutusviisiga (elamud ja eluruumid)

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8.0m. Elamud on kahekorruselised, kõrgusega kuni 7.5m planeeritud maapinnast. Elamute minimaalne tulepüsivusaste on TP3.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Marientali teel ja Kullerkupu – Nurmenuku tn ristmikul; hüdrantide teenindusraadius 150m katab uute planeeritavate eramukruntide ala.

4. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud piirkonnas ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole looduskaitseobjekte.

Rajatav haljasala parandab elurajoonide elutingimusi mürakaitsetõkkena ja maantee äärse jätkuva rohevööndina.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

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

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

Sissemurdmiste, varguste, süütamiste, autodega seotud kuritegevuse, vägivaldaaktide ja muude kuriteoliikide ennetamiseks ja vähendamiseks tuleb projekteerimisel ja elukorraldusel pöörata tähelepanu järgmistele aspektidele:

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

6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Kitsendused	Tingimus
- Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m - AS Kuressaare Veevõrk kasuks. (Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005) - Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Tallinna Lennujaama kasuks. (Elektroonilise side seadus ¹ §117 (2) 1), 08.12.2004) - Elektri maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007)	Mitte rajada kõrghaljastust.

Märkused:

- Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

II PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID**Marientali tee 2**

Krundi pindala	74 843 m ²
Maa omanikud	Thomas Johannes Kingissepp Kaari Liis Kingissepp Jüri-Jaan Kingissepp Harri-Leo Kingissepp Erik Jaan Kingissepp
Üldine ruumitüüp Maakasutuse sihtotstarve Ehitusõigus	Planeerimata maaüksus Sihtotstarbeta maa Puudub

Marientali tee 2a

Krundi pindala	24 520 m ²
Maa omanikud	Thomas Johannes Kingissepp Kaari Liis Kingissepp Jüri-Jaan Kingissepp Harri-Leo Kingissepp Erik Jaan Kingissepp
Üldine ruumitüüp Maakasutuse sihtotstarve Ehitusõigus	Planeerimata maaüksus Sihtotstarbeta maa Puudub

Kelluka tn 16

Krundi pindala	931 m ²
Maa omanikud	Thomas Johannes Kingissepp Kaari Liis Kingissepp Jüri-Jaan Kingissepp Harri-Leo Kingissepp Erik Jaan Kingissepp
Üldine ruumitüüp	Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu)
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa (E) – 100%
Hoone funktsioon	Ühepereelamu
Suurim ehitusealune pind	180 m ²
Hoonete arv krundil	1
Hoone suurim kõrgus	7.5 m planeeritud maapinnast
Korruselisus	2

Krundile võib rajada kuni 2-korruselise ühepereelamu maksimaalse kõrgusega planeeritud maapinnast kuni 7.5m. Elamu paigutada ehitusjoonele, 6m Kelluka tn poolsest krundi piirist.

Projekteerimisel järgida piirkonna ehituslaadi, hoone sobivust naaberhoonestusega nii mahuliselt ülesehituselt kui materjali- ja värvikäsituselt. Hoonetüübi väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks. Planeeringuga määratletud näitajaid (hoonestusala, ehitusjoon jmt) võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Juurdepääs kruntidele toimub Kelluka tänava kaudu, parkimine lahendatud oma krundi piires tagades vähemalt kaks sõiduauto parkimise kohta krundil.

Krundi haljastamisel kasutada antud piirkonnale sobivaid liike. Krundi piire lahendatakse koos elamu arhitektuurse projektiga, maksimaalse kõrgusega 1,2m. tänavapoolseks piirdeks soovitatav kasutada hekke.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p 3 lg 2 on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Kelluka tn 2a

Krundi pindala	1510 m ²
Maa omanikud	Thomas Johannes Kingissepp Kaari Liis Kingissepp Jüri-Jaan Kingissepp Harri-Leo Kingissepp Erik Jaan Kingissepp
Üldine ruumitüüp	Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu)
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa (E) – 100%

Hoone funktsioon	Ühepereelamu
Suurim ehitusealune pind	180 m ²
Hoonete arv krundil	1
Hoone suurim kõrgus	7.5 m planeeritud maapinnast
Korruselisus	2

Krundile võib rajada kuni 2-korruselise ühepereelamu maksimaalse kõrgusega planeeritud maapinnast kuni 7.5m. Elamu paigutada ehitusjoonele, 6m Kelluka tn poolsest krundi piirist.

Projekteerimisel järgida piirkonna ehituslaadi, hoone sobivust naaberhoonestusega nii mahuliselt ülesehituselt kui materjali- ja värvikäsituselt. Hoonetüübi väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks. Planeeringuga määratletud näitajaid (hoonestusala, ehitusjoon jmt) võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Juurdepääs kruntidele toimub Kelluka tänava kaudu, parkimine lahendatud oma krundi piires tagades vähemalt kaks sõiduauto parkimise kohta krundil.

Krundil haljastamisel kasutada antud piirkonnale sobivaid liike. Krundi piire lahendatakse koos elamu arhitektuurse projektiga, maksimaalse kõrgusega 1,2m. tänavapoolseks piirdeks soovitatav kasutada hekke.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p 3 lg 2 on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Kitsendused	Tingimus
Elektri madalpingekaabli kaitsetsooni kitsendus 1.0m mõlemale poole kaabli telgjoonest OÜ Jaotusvõrk kasuks (Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005)	Mitte rajada kõrghaljastust.

Koostas arh T.Org