

432-10
I

KELLUKA TN 2A JA SEPAMAA DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

KURESSAARE LINNAVALITSUSE PLANEERIMISOSAKOND

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel/Fax 45 50 515/45 33 590

E-post: linn@kuressaare.ee

KURESSAARE 2010

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 351 "20" 07 2010

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. LÄHTEALUSED
2. PLANEERINGULAHENDUS
3. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS
4. HOONESTUS
5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
6. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

B JOONISED

1. DP-1 SITUATSIOONISKEEM	Leht 1	
2. DP-2 TUGIPLAAN 1	Leht 2	M 1: 5000
3. DP-3 MAAKASUTUSE JOONIS I ETAPP	Leht 3	M 1: 3000
4. DP-4 MAAKASUTUSE JOONIS II ETAPP	Leht 4	M 1: 3000
5. DP-5 HOONESTUSE SKEEM	Leht 5	M 1: 3000
6. DP-6 HOONESTUSE SKEEM	Leht 6	M 1: 3000

C LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 01.06.2010 korraldus nr 248 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

A SELETUSKIRI

I LÄHTEALUSED

- 1.1 Planeeringu nimetus:** Kelluka tn 2a ja Sepamaa detailplaneering
- 1.2 Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
- 1.3 Kinnistute omanikud:** Thomas Johannes Kingissepp, Kaari Liis Kingissepp, Jüri-Jaan Kingissepp, Harri-Leo Kingissepp, Erik Jaan Kingissepp, Kuressaare linn
- 1.4 Planeeringuala suurus:** ca 113.25 ha
- 1.5 Eesmärgid ja sisu:** Kahe elamukrundipiiride määramine Kelluka tänava äärde, ehitusõiguse määramine. Kelluka tn 2a ja Sepamaa katastriüksuste jagamine, eesmärgiga muuta olemasolevate katastriüksuste piire

1.6 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.
- Osaliselt kehtiv Marientali väikeelamute ala detailplaneering (nr. 2-75, Kuressaare Linnavalituse poolt koostatud 1997.a.).
- Kelluka tn 2a detailplaneering (Kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr. 607 20.10.2009, nr. 418-09).

1.7 Lähtematerjalid:

- *LV korraldus nr. 248 01.06.2010 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.*
- *Kuressaare linna üldplaneering 2010*

1.8 Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna idaosas, piirnedes läänest Marientali teega, põhjast Marientali väikeelamukvartaliga, lõunast Marientali tee 4, Roomassaare tee 1a ja Roomassaare tee 1b-ga ning idast Sepamaa lahega. Planeeringuala läbib lennuvälja tõusu- ja maandumiskoridor. 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.

1.9 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguseseadus ja Asjaõiguseseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Lennuamet	Lennuvälja tõusu- ja maandumiskoridoridest tulenevad kõrguspiirangud ehitustegevusele vastavalt Lennundusseadus §34 ¹ .

II PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeringu sisu:

Detailplaneeringuga moodustatakse eraomandis oleva Kelluka tn 2a ja Kurssaare linnale kuuluva Sepamaa katastriüksustest vahetamiseks võrdsed osad. Vahetatavad katastriüksused võib edaspidi liita omandis olevate katastriüksustega. Samuti jagatakse olemasolevast Kelluka tn 2a kinnistust Kelluka tänava äärde kahe pereelamu ehitamiseks krundid, millele määratakse piirid ja ehitusõigused. Väikeelamu krundid ei põhjusta piirkonna üldilmes ja funktsionaalses toimimises olulist muutust. Üldplaneeringu seiskohast n.ö. „lennukõrgusel“ vaadelduna ei avalda lisanduvad krundid olulist mõju linna arengulises ja planeeringulises kontekstis ning eeldatavalt ei riiva avalikke ega erahuve. Kuressaare üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon looduslik puhkehaljasmaa, mis on mõeldud inimeste puhkuseks ja tervistuseks, kuhu ei ole ette nähtud uute hoonete rajamist. 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. Sepamaast moodustatav katastriüksus saab aadressi Marientali tee 2c ning Kelluka tn 2a moodustatav katastriüksus saab aadressi Kelluka tn 26a. Olemasolev Kelluka tn 2a kinnistu saab Marientali tee 2 aadressi ning olemasolev Sepamaa

III PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS**3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine****I ETAPP**

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Kelluka tn 2a	101804	Sihtotstarbeta maa 100%	Marientali tee 2	99363	Sihtotstarbeta maa 100%
			Kelluka tn 26a	5688	Sihtotstarbeta maa 100%
			Kelluka tn 2a	1510	Elamumaa 100%
			Kelluka tn 16	931	Elamumaa 100%
Sepamaa	1030714	Sihtotstarbeta maa 100%	Kelluka tn 26	1025026	Sihtotstarbeta maa 100%
			Marientali tee 2c	5688	Sihtotstarbeta maa 100%

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**VAJADUSEL II ETAPP**

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Marientali tee 2	99363	Sihtotstarbeta maa 100%	Marientali tee 2	105051	Sihtotstarbeta maa 100%
Marientali tee 2a	5688	Sihtotstarbeta maa 100%			
Kelluka tn 26	1025026	Sihtotstarbeta maa 100%	Kelluka tn 26	1030714	Sihtotstarbeta maa 100%
Kelluka tn 26a	2613	Sihtotstarbeta maa 100%			
Kelluka tn 2a	1510	Elamumaa 100%	Kelluka tn 2a	1510	Elamumaa 100%
Kelluka tn 16	931	Elamumaa 100%	Kelluka tn 16	931	Elamumaa 100%

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

IV HOONETUS

3.1. 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 ühepereelamud, 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.

3.2. 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 Veevärk poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

• Soojavarustus

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

V MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1. Tuleohutusnõuded

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismäärustest 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.

4.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast.

Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli ühiskasutavatele aladele elamute akendest vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sissepääsud ja majaesised tuleks valgustada.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

4.3. 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.

4.4. Servituutide vajadus

Kitsendused	Tingimus
<ul style="list-style-type: none">- Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4m AS Kuressaare Veevärk kasuks. (Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005)- Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4m AS Tallinna Lennujaama kasuks. (Elektronilise side seadus¹ §117 (2) 1), 08.12.2004)- Elektri maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2m 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.

VI PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID I ETAPP

5.1 Marientali tee 2

5.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 01.06.2010

Thomas Johannes Kingissepp, Kaari Liis Kingissepp, Jüri-Jaan Kingisepp, Harri-Leo Kingisepp, Erik Jaan Kingisepp

Krundi pindala

105051 m²

Krundi sihtotstarve

Sihtotstarbeta maa 100%

5.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Maa-ala on eraomandis ning üldplaneeringu kohaselt puhkehaljasmaa juhtfunktsiooniga.

Määratakse uued kinnistu piirid. Ehitusõigus kinnistul puudub.

5.1.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolev sidetrass, kanalisatsioonitrass ja kõrgepingekaabel.

5.2 Kelluka tn 2a**5.2.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 01.06.2010

Thomas Johannes Kingissepp, Kaari Liis Kingissepp, Jüri-Jaan Kingissepp, Harri-Leo Kingissepp, Erik Jaan Kingissepp

Kruundi pindala

1510 m²

Kruundi sihtotstarve

Elamumaa 100%

5.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Kruundile võib rajada kuni 2-korruselise ühepereelamu maksimaalse kõrgusega planeeritud maapinnast kuni 7.5m. Elamu paigutada ehitusjoonele, 6m Kelluka tn poolsest kruundi 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 kruundi 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 kruundi piires tagades vähemalt kaks sõiduauto parkimise kohta kruundil.

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

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

5.2.3 Krundi läbivad tehnoõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolev madalpingekaabel.

5.2.4 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Elektri madalpingekaabli kaitsetsooni kitsendus 1.0m mõlemale poole kaabli telgjoonest vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 76, OÜ Jaotusvõrk kasuks. Mitte rajada kõrghaljastust.
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Lennuamet	Lennuvälja tõusu- ja maandumiskoridoridest tulenevad kõrguspiirangud ehitustegevusele vastavalt Lennundusseadus §34 ¹ .

5.3 Kelluka tn 16**5.3.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 01.04.2010

Thomas Johannes Kingissepp, Kaari Liis Kingissepp, Jüri-Jaan Kingissepp, Harri-Leo Kingissepp, Erik Jaan Kingissepp

Kruundi pindala

931 m²

Kruundi sihtotstarve

Elamumaa 100%,

5.3.2 Projekteerimispõhimõtted

Kruundile võib rajada kuni 2-korruselise ühepereelamu maksimaalse kõrgusega planeeritud maapinnast kuni 7.5m. Elamu paigutada ehitusjoonele, 6m Kelluka tn poolsest kruundi 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 kruundi 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 kruundi piires tagades vähemalt kaks sõiduauto parkimise kohta kruundil.

Kruundi haljastamisel kasutada antud piirkonnale sobivaid liike. Kruundi 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 kruundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

5.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Lennuamet	Lennuvälja tõusu- ja maandumiskoridoridest tulenevad kõrguspiirangud ehitustegevusele vastavalt Lennundusseadus §34 ¹ .

5.4 Kelluka tn 26**5.4.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 01.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

1030714 m²

Krundi sihtotstarve

Sihtotstarbeta maa 100%

5.4.2 Projekteerimispehiohted

Maa-ala on Kuressaare linnale kuuluv looduslik haljasmaa, millel üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsiooniks puhkehaljasmaa.

Määratakse uued katastriüksuse piirid. Ehitusõigus kinnistul puudub.

5.4.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolev sidetrass.

5.5 Kelluka tn 26a**5.5.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 01.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

5688 m²

Krundi sihtotstarve

Sihtotstarbeta maa 100%

5.5.2 Projekteerimispõhimõtted

Maa-ala on Kuressaare linnale kuuluv looduslik haljasmaa, millel üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsiooniks puhkehaljasmaa.

Määratakse uued katastriüksuse piirid. Ehitusõigus kinnistul puudub.

5.5.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolev sidetrass.

5.6 Marientali tee 2c

5.6.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 01.06.2010

Thomas Johannes Kingissepp, Kaari Liis
Kingissepp, Jüri-Jaan Kingissepp, Harri-Leo
Kingissepp, Erik Jaan Kingissepp

Krundi pindala

5688 m²

Krundi sihtotstarve

Sihtotstarbeta maa 100%

5.6.2 Projekteerimispõhimõtted

Maa-ala on eraomandisse kuuluv looduslik haljasmaa, millel üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsiooniks puhkehaljasmaa.

Määratakse uued katastriüksuse piirid. Ehitusõigus kinnistul puudub.

Koostas:

Vanemarhitekt Kadri Randoja