

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62 088, fax 45 21081
MTR EEP000691

Tellija: Vambola Sirkel

Töö nr 12 -12

SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN

NOORUSE TN 21, 23 ja 23a

DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Kuressaare

NOORUSE TN 21, 23 JA 23A, KURESSAARES DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 4.1 Üldlahendus
 - 4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine
 - 4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused
 - 4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted
 - 4.5 Juurdepääs
 - 4.6 Tulekaitseinõuded
 - 4.7 Tehnovõrgud
 - 4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|---------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:250 | DP-2 |
| 3. Krundijaotus | M 1:250 | DP-3 |

C LISAD

- Kuressaare Linnavalitsuse 23.10.2012. a korraldus nr 559 planeeringu algatamise kohta
- Linnavalitsuse korralduse nr 559 lisana väljastatud lähteseisukohad
- Vambola Sirkel 12.09.2012. a avaldus nr 9.1-2/1361
- Elektrilevi OÜ Saarte Regioon poolt 16.01.2013. a väljastatud tehnilised tingimused nr 206857
- AS Kuressaare Veevõrk poolt 10.01.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 2159

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeringualaks on Kuressaares, Nooruse tn 21 (katastritunnus 34901:014:047, katastriüksuse suuruseks 995 m²), 23 (katastritunnus 34901:014:045, katastriüksuse suuruseks 559 m²) ja 23a (katastritunnus 34901:014:046, katastriüksuse suuruseks 591 m²) maaüksus. Planeeringu algatamise aluseks taotleja Vambola Sirkel 12.09.2012. a avaldus nr 9.1-2/1361. Planeering on algatatud Kuressaare Linnavalitsuse 23.10.2012. a korraldusega nr 559. Planeeritava ala suuruseks on 2145 m². Maaüksuste praegune sihtotstarve on elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on Nooruse 21 katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamine, Nooruse 23 ja 23a piiride muutmine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsutee lahendamine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja parkimise põhimõtete määramine. Määrata servituutide vajadus.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Linnavalitsuse korralduse lisana väljastatud lähteseisukohad
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud Hadwest OÜ)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Nooruse tn 21, 23 ja 23a. Planeeringu ala piirneb Nooruse 19, 25 ja Kaevu tn 18 katastriüksustega ning Nooruse tänava L2 katastriüksusega. Planeeritaval alal on kolm elamut ja kõrvalhoone.

Planeeritaval alal asub jagatava krundi aia- ja rohumaa, mis on kuni viimaste aastateni kasutuses olnud. Moodustataval kinnistul puuduvad kommunikatsioonid. Maaüksusel on looduslik, tasane maa, kus maapinna kõrgused muutuvad ebahütlaselt, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 3.60 kuni 4.40. Nooruse tn 23a katastriüksusele iseseisev pääs toimub Nooruse tänavalt.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Detailplaneeringuga on Nooruse tn 21 kinnistu jagatud kaheks omaette toimivaks krundiks aadressidega Nooruse tn 21 ja Nooruse tn 21a. Mõlema krundi maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa ühepereelamute tarbeks.

Nooruse tn 21 krundil muutub krundi täisehitusprotsent.

Uuel, moodustataval Nooruse tn 21a krundil on planeeringuga määratud ehitusõigus ühepereelamu ja selle abihoone ehitamiseks.

Juurdepääs on kavandatud läbi sama planeeringuga ümber tõstetava sissesõidutee, mis on Nooruse tn 23a koosseisus.

Moodustatava krundi varustatus tehnovõrkudega toimub Nooruse tn 23 ja 23a kaudu.

Planeeringuga tõstetakse ümber juurdesõidutee Nooruse tn 23a kinnistule Nooruse 23 kinnistu Nooruse tn 25 poolsest küljest Nooruse 21 poolsele küljele.

Määratakse vastavad servituudid.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Antud planeeringu käigus jagatakse Nooruse 21 krunt kaheks elamukrundiks Nooruse 21 ja 21a ning muudetakse Nooruse 23 ja 23a kinnistupiire.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud suurus, m ²	Detailplaneeringu sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust
Nooruse tn 21, Kuressaare	519	Elamumaa (EP)	Nooruse tn 21
Nooruse tn 21a, Kuressaare	475	Elamumaa (EP)	Nooruse tn 21
Nooruse tn 23, Kuressaare	565	Elamumaa (EP)	Nooruse tn 23 ja Nooruse 23a
Nooruse tn 23a, Kuressaare	583	Elamumaa (EP)	Nooruse tn 23 ja Nooruse 23a

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus, m ²	Ehitusalune pind, max m ²	Täisehituse max %	Hoonete max. m	Hoonete max arv krundil, tk	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal, %
Nooruse tn 21	519	200	40	8	2	Elamumaa (E)	100
Nooruse tn 21a	475	145	30	8	2	Elamumaa (E)	100
Nooruse tn 23	565	220	40	8	2	Elamumaa (E)	100
Nooruse tn 23a	583	180	30	8	2	Elamumaa (E)	100

4.3 Kruntide ehitusõigus, olulisemad arhitektuurinõuded ning kasutusõiguse kitsendused

Nooruse tn 21

Olemasoleval Nooruse tn 21 krundil, säilib olemas olev ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (1 elamu + 1 abihoone)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 200 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Nooruse tn 21a

Loodaval krundil määratletakse hoonestusala (hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid). Planeeritavale alale on paigutatud ka kaablite ja trasside võimalikud asukohad.

Järgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, arhitektuursetes lahendustes näha ette olemasolevasse hoonestusse sobivad lahendused. Ehitamisel järgida ehitusprojekti ja arhitektuurset lahendust. Ehitusmaterjalidena kasutada võimalikult loodussõbralikke materjale. Hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda ning arhitektuurne lahendus elamupiirkonna valdava arhitektuurse stiiliga.

Hooned on planeeritud ühe- ja kahekorruselised. Hoonete paigutamisel ja arhitektuurse lahenduse täpsel väljatöötamisel arvestada kõrghaljastuse rajamisega krundile – soovituslik on koostada ehitusprojekt koos krundi haljastusprojektiga. **Elamu harjajoon projekteerida tänavajoonega paralleelselt või 90°nurga all.**

Rajatavad piirDED kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, puit- või võrkaiad, kõrgusega 1,2 m.

Nooruse tn 21a krundi ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (1 elamu + 1 abihoone)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 145 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Krundi suhteliselt väikese pindala tõttu võib abihoone rajada krundi piirile lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded.

Abihoone rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m on vaja vastava piirinaabri kirjalik nõusolek, kuna sellega seoses väheneb tema krundi ehituspiiranguteta ala.

Servituutide vajadus:

- 1) Elektri kaabli servituut – koormab Nooruse 23 ja 23a maaüksust, reserveeritud 1 m kummalgi pool telge.
- 2) Veetrassi servituut – koormab Nooruse 23 ja 23a maaüksust. Kohustus lubada rajada veetrass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.
- 3) Kanalisatsioonitrassi servituut - koormab Nooruse 23 ja 23a maaüksust. Kohustus lubada rajada kanalisatsiooni trass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

Nooruse tn 23

Olemasoleval Nooruse tn 23 krundil, säilib olemas olev ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (1 elamu + 1 abihoone)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 220 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Nooruse tn 23 krundi lõunapiiri äärde on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri kaabel Nooruse tn 21a ja 23a krundi varustamiseks, mis seab kitsendusi Nooruse tn 23 krundi kasutamisele – rajada ei tohi kõrghaljastust, vajadusel tuleb võimaldada tehnovõrkude hooldust ja remonti.

Piiranguala suurus on 127 m². AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” – kitsendus.

Nooruse tn 23a

Olemasoleval Nooruse tn 23a krundil, säilib olemas olev ehitusõigus:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (1 elamu + 1 abihoone)
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 180 m²
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m

Nooruse tn 23a krundi läänepiiri äärde on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri kaabel Nooruse tn 21a krundi varustamiseks, mis seab kitsendusi Nooruse tn 23a krundi kasutamisele – rajada ei tohi kõrghaljastust, vajadusel tuleb võimaldada tehnovõrkude hooldust ja remonti.

Piiranguala suurus on 89m² (tehnovõrgud) + 107m² (juurdepääsutee). AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” – kitsendus.

Krundi suhteliselt väikese pindala tõttu võib abihoone rajada krundi piirile lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded.

Abihoone rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m on vaja vastava piirinaabri kirjalik nõusolek, kuna sellega seoses väheneb tema krundi ehituspiiranguteta ala.

Servituutide vajadus:

- 1) Elektri kaabli servituut – koormab Nooruse 23 maaüksust, reserveeritud 1 m kummalgi poolt telge.
- 2) Veetrassi servituut – koormab Nooruse 23 maaüksust. Kohustus lubada rajada veetrass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.
- 3) Kanalisatsioonitrassi servituut - koormab Nooruse 23 maaüksust. Kohustus lubada rajada kanalisatsiooni trass krundile vastavalt planeerimisjoonisele ning trassile reserveerida servituudiala 2 m kummalgi pool trassi telge.

4.4 Keskkonnakaitse ja haljastuse põhimõtted

Planeeritavad tegevused ja rajatised ei tekita täiendavat müra, lõhna, vibratsiooni, tolmu vms üle Eesti Vabariigi kehtivas seadusandluses lubatud piirnormide.

Veevarustus ja heitvete ärajuhtimine on lahendatud tsentraalsena Kuressaare linna ühisvõrkudesse.

Moodustatavale krundile rajatav haljastus lahendatakse perspektiivse elamu ehitusprojektiga. Haljasalade rajamisel on soovituslik kasutada ümbruskonnas olemasolevate taimede liike, lisades soovi korral ka üksikuid värvikirevamaid puid või põõsaid. Hoonete juurde ette nähtud põhiliselt muru ja iluaed.

Krundile on planeeritud paigaldada prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmekäitluseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda Kuressaare linnas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmekäitluseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Ohtlike jäätmete vastuvõtupunkt asub Kudjape prügilas. Klaastaara, plastiku ja alumiiniumi vastuvõtt toimub vastavalt jäätmekavaga ettenähtud kohtades. Biojäätmed on soovitatav kompostida kohapeal, kasutades selleks kompostrit või nn. klassikalist kompostimist avamaal.

4.5 Juurdepääs

Nooruse tn 21a ja 23a krundi juurdepääs toimub läbi Nooruse tn 23a planeeritud juurdepääsutee. Selle planeeringu realiseerimisel on tagatud juurdepääs loodavale kinnistule, kui käesoleva planeeringu järgsest tõstetakse krundile juurdepääsutee ümber vastavalt käesolevale planeeringule. Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisisiselt.

4.6 Tulekaitse nõuded

Planeeringus on järgitud VVm nr. 315 ja EVS 812-3:2007 „Küttesüsteemid“ nõudeid.

Planeeritud ala hoonestus kuulub peamiselt tulepüsivuse klassi tähistusega TP-3. Hooned planeeritaval alal on kavandatud ühe-kahekorruselised, kõrgusega kuni 8 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitus tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele. Planeeringuga on antud võimalus püstitada abihoone krundi piirile ka lähemale kui 4 meetrit juhul, kui on tagatud kõik tuleohutusnõuded.

Planeeritavale alale rajatakse üks pereelamu koos abihoonetega. Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse Nooruse tn 23 ees asuvast hüdrantist.

4.7 Tehnovõrgud

Olmeveed on planeeritud lahendada tsentraalsena, ühendatuna Kuressaare linna ühisveevõrku. Liitumine projekteeritakse vastavalt liitumistingimustele. Veevarustusvõrk rajatakse läbi naaber krundi. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m.

Planeeritava ala heitveed lahendatakse olemasolevate torustike baasil ühise võrguna. Sademevee torustikke ette ei nähta. Sademeveed immutatakse pinnasesse või liigvee puhul juhitakse krundi taga olevasse kraavi.

Tulekustutusvee tarbeks vajalik vesi saadakse Nooruse tn 23 ees asuvast hüdrandist.

Elektrivarustuse saab vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Kungla alajaamast. Elamu elektrivarustuseks on liitumismenetluse käigus vaja ehitada uus 0,4kV kaabelliin paralleelselt olemasoleva kaabliga alates Nooruse 25 TR jaotuskapist.

Planeeritava jaotus- ja liitumiskapi ning kaablite võimalikud asukohad on ära näidatud planeerimisjoonisel.

Kavandatavad liinid planeeritakse maakaabelliinidena. Täpsemal liinide projekteerimisel järgida ette antud tehnilisi tingimusi. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos elektrivarustuse projektidega. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Arvutuslik võimsus ja peakaitse:

Elamu – peakaitse 3x16A, arvutuslik võimsus 10-12 kW.

Planeeritava elamu küte lahendada lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas puidu-, õli-, gaasi- või elektriküttega, üheks võimaluseks on ka soojuspump.

Sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

4.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hoonete ja õuealade hea valgustus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdmiste, autovarguste ja muude kuritegude riski. Oluliseks riskivähendavaks faktoriks on koera olemasolu - see aga eeldab korralikku, koera kinnipidavat aeda ümber majapidamise. Pereelamute puhul on koer üldiselt levinud ja suhteliselt efektiivseks lahenduseks, arvestades looma erinevaid otstarbeid (nt lemmikloom ka).

Kuritegevust aitab vähendada ka naabrivalve, tagumiste juurdepääsude ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, kodust äraolekul korralikult suletud ukse-aknad, liikumisanduriga valgustus jms. Pereelamute piirkonnas on naabrivalve heaks turvalisuse tõstmist täiendavaks vahendiks.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik paigaldada mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel majale/elamukompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

Koostaja: Raivo Kaseorg

JOONISED