

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 30. september 2014 nr 723
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

B. SELETUSKIRI

1.Üldosa	lk 3
2.Olemasolev olukord	lk 3
2.1.Maaomand, asukoht ning külgnevad kinnistud	lk 3
2.2.Looduskeskkond, hoonestus	lk 3
2.3.Planeeringualal kehtivad piirangud	lk 3
2.4.Teed ja tehnovõrgud	lk 4
2.5.Fotod olemasolevast olukorrast	lk 5
3.Detailplaneeringu lahendus	lk 6
Krundijaotus	lk 7
Planeeringujärgsed krundid	
Krunn 1	lk 8
Krunn 2	lk 9
4.Tuleohutuse nõuded	lk 10
5.Tehnovõrgud	lk 11
5.1.Elektri- ja sidevarustus	lk 11
5.2.Veevarustus, kanalisatsioon ja soojavaarustus	lk 13
6.Planeeringu elluviimise põhimõtted	lk 14

C. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		DP-2
2. Tugiplaan	M 1:500	DP-3
3. Põhijoonis	M 1:500	DP-4
4. Tehnovõrgud	M 1:500	DP-5

D. LISAD

- 1.Väljavõte Kuressaare linna üldplaneeringust
2. Väljavõte kinnistusraamatust
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
4. AS Eesti Telekom tehnilised tingimused
5. AS Kuressaare veevõrk tehnilised tingimused

E. KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel
AS Kuressaare Veevõrk kooskõlastus
OÜ Elektrilevi projekti kooskõlastus
OÜ Elektrilevi kooskõlastus
AS Eesti Telekom projekti kooskõlastus
AS Eesti Telekom kooskõlastus
Päästeameti kooskõlastus

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

Piret Kuldsaar tel. 517 6479 piret@made.ee
El. side Insener Riina Vaikre
VK Insener Linda Randmann

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on *Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 30.september 2014 nr. 723 Heina tn 11 detailplaneeringu algatamine*.

Vastavalt korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks määrata tingimused Heina tn 11 kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue elamahoone projekteerimiseks moodustatavale tühjale krundile. Määrata kruntide ehitusõigused, planeerida tehnovõrgud, juurdepääsud kruntidele, parkimiskorraldus, haljastus ja heakord. Selgitada servituutide vajadus.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa kasutamise juhtfunktsioon pereelamute ala. Planeering on kehtiva Kuressaare linna üldplaneeringu kohane.

Planeeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Hadwest maamöödubüroo poolt koostatud geodeetilist plaani töö nr. T-14-159, mis on mõõdistatud augustis 2014.a.

Planeeringu Tellijaks on Kuressaare Linnavalitsus ja Finantseerijaks on Janika Sarantsük ning on kooskõlastatud maaomanik Irja Karuga.

2.OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maaomand, asukoht ning külgnevad kinnistud

Planeeringuala moodustab Heina tn 11 katastriüksus - tunnus 34901:010:0271, suurus 2143m², sihtotstarve elumumaa - omanikuks on Irja Karu.

Planeeringuala asub Põduste jõe ja Luha tänava vahel ühepere elamute piirkonnas Kuressaare kesklinnast läänepool. Kinnistu külgneb kagust Heina tn 9, edelast Luha tn 4, läänest Roo tn 1 ja loodest Heina tn 13 elamukruntidega ning kirdest külgneb Heina tänavaga.

Kinnistu asub ülejutusalas, esinemissagedusega 1x 50 aasta jooksul.

2.2.Looduskeskkond, hoonestus

Ala kagupoolses osas paikneb olemasolev elamu koos aiamaa ja hooviga. Loodepoolne osa on hoonestamata rohumaad. Ala on ühtlase langusega lõunapoole, maapinna kõrgused vahemikus ~1.05-1.75.

2.3.Planeeringualal kehtivad piirangud

Kinnistusraamatus puuduvad kanded kitsenduste kohta.

Paralleelselt Heina tänavaga ulatub kinnistule 1,5m laiune liinirajatise kaitsevöönd (2m kummalegi poole side kaablist).

Isikute Irja Karu (isikukood 44208010021, elukoht Heina tn 11 Kuressaare) ja Uno Rand (isikukood 34804190014, elukoht Luha tn 4 Kuressaare) vahel on sõlmitud 5. novembril 2003.a. kirjalik kokkulepe järgmistel tingimustel:

- Irja Karu kohustub mitte tegema takistusi Uno Rand'ile Kuressaares Heina tn 11 katastriplaanile kantud 3,0m laiusega juurdepääsutee kasutamiseks.
- Uno Rand kohustub rajama omal kulul juurdepääsu alla jäävale maale tee vastavalt õigusaktidega sätestatud nõuetele Irja Karu järelevalve all, milleks Uno Rand tellib tööde teostamise vastavat litsentsi omavalt teedehitus firmalt.
- Uno Rand kohustub peale tee rajamist teed korras hoidma kahjustamata sellega teega piirnevat Irja Karu kinnistut.
- Tee sissesõidule paigaldatakse Irja Karu poolt lukustatav värav, mille võtme kohustub andma Uno Rand'ile.
- Tee kasutamisel järgitakse Kuressaare linnas kehtivaid avaliku korra eeskirju.
- Uno Rand kohustub tasuma maamaksu irja Karule juurdepääsu tee alla jääva maa eest s.o. 152 m² koefitsiendiga 1,5 millest Irja Karu teatab peale vastava maksuteatise saamist kirjalikult Uno Rand'ile ja peale mida tasub Uno Rand maksu Irja Karule kümne päeva jooksul.
- Poolte kokkuleppe lahutamatuks osaks on Kuressaares Heina tn 11 maaüksuse katastriplaan.

2.4. Teed ja tehnovõrgud

Planeeritav ala külgneb kirdest Heina tänavaga, mida mööda kulgevad ka veetrass, kanalisatsioon, sidekaabel ning madalpinge kaabel ja tänavavalgustus.

2.5. Fotod olemasolevast olukorrast



Vaade planeeritavale alale lõunapoolseimast nurgast



Vaade planeeritavale alale läänepoolseimast nurgast



Vaade Heina tänavalt kagu suunda (Luha tänava poole)



Vaade Luha ja Heina tänava ristist loode suunda (Põduste jõe poole)

3. DETAIPLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest, kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust, Kuressaare Linna ehitusmäärusest ning Kuressaare Linnavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadest. Arvestatud on tellija ettepanekuga, alal kehtivate piirangute ning looduslike tingimustega.

Krundi suurus, hoonete paigutus ja tänavaga külgneva lõigu piisav pikkus võimaldab olemasolev Heina 11 kinnistu jagada kaheks elamumaa krundiks.

Juurdepääs kruntidele on külgnevalt Heina tänavalt. Mõlema kinnistu juurdepääsuks jääb olemasolev mahasõit.

Kuna Luha tn 4 kinnistu külgneb avaliku tänavaga siis ei ole vajadust uuele tekkivale Heina tn 11a kinnistule juurdepääsu kitsendust seada. Kohtulahendiga seatud kitsendus, samuti selle kitsenduse muutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

Heina tn 11 kinnistu korrastatakse ja likvideeritakse amortiseerunud abihooned.

Aedlinna taolise elamukvartali kujundamiseks tuleb igal krundil tagada **kõrghaljastus**.

Heina tn 11 kinnistul säilitatav haljastus: hõbekuusk, elupuud, sirel ja viljapuud. Kinnistul kasvav arukask likvideeritakse, kuna kasvab majale liigal lähedal.

Heina tn 11a kinnistul säilitatav haljastus: harilik pärn. Kinnistul likvideeritakse üksteise kaelas kasvavad 3 arukaske ja 3 kastanit kuna jäävad planeeringulahendusele ette.

Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel juhinduda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014.a määrus nr 29 „Raieloa andmise kord“ nõuetest.

Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhinduda järgmistest normdokumentidest: MaaRYL 2010 töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja looduslad“; 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel“.

Sõiduautode **parkimine** toimub oma krundil, vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on eramukrundile ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta.

Krundisisene täpsem haljastus, tee ja parkimine lahendada hoone projekteerimise mahus.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem **jäätmekäitlus** korraldada vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2014 määrusele nr. 10 „Kuressaare linna jäätmehoolduseeskiri“.

Kuritegevuse vältimiseks tuleb lahendada krundisestest parklate ja hoonete välisvalgustus ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid. Kuritegevuse ennetamiseks juhinduda EVS 809-1:2002 soovitustega.

Hooned tuleb paigutada krundile ette antud hoonestusala piiridesse, põhimahus paralleelselt või risti külgneva Heina tänavaga. Uute hoonete projekteerimisel arvestada ümbritsevate hoonete arhitektuuriga ning keskkonda sobitumisega. Fassaadid Heina tänava poole projekteerida esinduslikud. Hoonete välisviimistluses eelistada looduslikke materjale.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast.

Nõutavad tuletõrje- ja sanitaarkujad on tagatud hoonestusala paigutusega kruntidel.

Hoone projekteerimisel lähtuda normidekohasest insolatsiooni nõudest, EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Eluruumides tagada vähemalt 3- tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22.04-22.08. Detailplaneeringuga kavandatud uus hoone ei mõjuta naaberhoonete normide kohast 3-tunnist päikesevalguse aega.

Piirdeaia max. kõrgus 1,5m. Piirdeaia ja värava valik kooskõlastada Linnavalitsusega hoone projekteerimise mahus.

Krundijaotus

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Aadress/ katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve	Aadressi ettepanek	Pindala	Sihtotstarve
Heina tn 11 34901:010:0271	2143 m ²	Elamumaa 100%	Heina tn 11	1152 m ²	Elamumaa 100%
			Heina tn 11a	991 m ²	Elamumaa 100%

Järgnevalt on esitatud hoonestamise nõuded iga krundi kohta eraldi:

Krunt 1**Aadress****Heina tn 11**

Krundi kasutuse sihtotstarve	-	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus	-	1152m ²
Lubatud ehitiste arv krundil	-	2
Hoonete ehitusalune pind kokku	-	230 m ² - täisehitus 20% (ÜP järgi lubatud kuni 20%)
Maksimaalne korruselisus	-	2
Eramu lubatav kõrgus	-	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass	-	min TP 3
Katusekalle	-	0-45 kraadi
Katuseharja suund	-	paralleelne või risti Heina tänavaga kõlgsuuna piiriga
Arhitektuurinõuded hoonetele	-	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslike välisviimistlusmaterjale
Piirded	-	piirdaed kooskõlastada Linna- valitsusega, max. kõrgus 1,5m;
Kitsendused	-	Heina tänava ääres 31m ² liinirajatise kaitsevöönd (2m sidekaabli kesk- joonest kummalegi poole)

Krunt 2**Aadress****Heina tn 11a**

Krundi kasutuse sihtotstarve	-	elamumaa (EE) 100% ühepereelamu
Krundi suurus	-	991m ²
Lubatud ehitiste arv krundil	-	2
Hoonete ehitusalune pind kokku	-	200 m ² - täisehitus 20% (ÜP järgi lubatud kuni 30%)
Maksimaalne korruselisus	-	2
Eramu lubatav kõrgus	-	kuni 8m
Hoone tulepüsivusklass	-	min TP 3
Katusekalle	-	0-45 kraadi
Katuseharja suund	-	paralleelne või risti Heina tänavaga kõlgsneva piiriga
Arhitektuurinõuded hoonetele	-	lahendada kooskõlas ümbritsevate hoonetega, soovituslikult kasutada looduslike välisviimistlusmaterjale
Piirded	-	piirdaed kooskõlastada Linna- valitsusega, max. kõrgus 1,5m;
Kitsendused	-	puuduvad

4. TULEOHUTUSE NÕUDED

Hoonete tulepüsivusklass ühepere-elamukruntidel on TP-3.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standarditest EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“, EVS 812-2:2014 „Ventilatsioonisüsteemid“, EVA 812-3:2013 „Küttesüsteemid“ nõuetest.

Tulekustutusvesi 10l/s, 3h jooksul tagatakse Luha ja Heina tn ristmikul paiknevast ühisveetorustiku paiknevast hüdrandist, mis asub alla 100m kaugusel.

Nõutav 8m tuletõrjekuja on tagatud hoonestusalade paigutusega kruntidel.

Päästetehnikaga juurdepääs hoonetele ning tuletõrjehüdrandile hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Elektri-ja sidevarustus

Üldist

Planeeritav ala hõlmab Saaremaal, Kuressaare linnas asuvat Heina tn 11 kinnistut. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksusele planeeritud elamu elektri-ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri ja sidevajadus. Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilistele tingimustele nr. 228142, v.a.06.03.2015.a.(kehtivad kuni 06.03.2017.a.) Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom (Elion) tehnilistele tingimustele nr.23749495, v.a.30.01.2015 a. (kehtivad kuni 29.01.2016.a.)

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal planeeritaval krundil paiknevad hooned likvideeritakse, kommunikatsioonid kinnistul puuduvad. Heina tn ääres kulgevad madalpingekaablid ja sidekanalisatsioon. Olemasoleval elamul on nii elektri kui side liitumised olemas ja säilivad.

Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada 1 elamu. Elamu elektrikoormus sõltub tema elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega. Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks). Elektrikoormuste määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimise kogemus. Elektrikoormuste tabel

	Nimetus	Ühik	Hulk	Arvutuslik võimsus kW
1	Planeeritud elamu	tk	1	16

Elektrivarustus

Planeeritud elamu 0,4 kV toide on lahendatud Heina tn 11 liitumiskilbi kõrvale projekteeritavast uuest liitumiskilbist. Jaotusvõrk paigaldab liitumiskilbi LK-1 (peakaitsmega 3x25A) ning ehitab selleni toiteliini. Liitumiskilp tuleb maandada. Lubatav puutepinge liitumispunktides on 50V. Liitumiskilpide maanduseks on soovitatav kasutada lai-maandussüsteemi, mis tagab ohutu puutepinge kogu kinnistu jaotusvõrgus. Selleks tuleb 0,4 kV kaablite kaevendisse kaablite ja liiva alla paigaldada Cu 16mm² tross kogu kaevendi ulatuses. Ühendada tross liitumiskilbi maandusklemmiga.

Sisestuskaabli liitumiskilbist kinnistu peakilbini paigaldab kinnistu valdaja. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis, tarbija toitekaabli klemmidel. Tööjooniste koostamisel tuleb kinnistul eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

Välisvalgustus

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse koos elamu tööprojektiga.

Side

Heina tänava ääres kulgeb ol.olev sidetrass.

Olemasoleval Heina tn 11 elamul jääb kasutusse olemasolev hoonesse minev sidekaabel.

Planeeritava elamu sidevarustuseks on planeeritud ehitada sidekanalisatsioon alates kaevust AIA593.

Sidekaablite paigaldamine planeeritaval alal lahendatakse eraldi hoone ehitusprojektiga, mille koostamiseks tuleb võtta uued tehnilised tingimused.

5.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja soojavarustus

Üldandmed

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele nr. 2282, v.a.03.03.2015.a. (kehtivad 2 aastat).

Heina tänaval kulgevad AS Kuressaare Veevõrgile kuuluvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud.

Veevarustus

Veevarustuse allikaks on Heina tänaval ühisveevõrgi torustik Ø160mm, magistraaltorustikule paigaldatakse sadulühendus Ø160x32mm. Haruühendus Ø32mm varustatakse maakraaniga DN25. Torustiku Ø32x2,9mm edasine kulgemine krundil sõltub planeeritava üksikelamu asukohast võimalikul ehitusalal.

Vee- ja kanalisatsiooni torustik paigaldada ühises kaevikus.

Reoveekanaliseerimine

Olemasoleva Heina tn 11 kanalisatsiooni õuetorustikule ca 4m kaugusele elamust paigaldada kontrollkaev ning ühendada see ühiskanalisatsiooni pimeotsaga.

Peale ümberühendamist ühistorustikele vanad ühendused ja kogumiskaev tuleb likvideerida.

Et vältida tänava maa-alas erisikutele kuuluvaid tehnovõrke on Heina tn 11a kinnistu kanalisatsiooni liitumispunktiks planeeritud kontrollkaev K-1, mis ühendatakse Heina tänaval paikneva kontrollkaevuga K3550 Ø400x315mm. Sõidutee läbikaevamisel taastada asfaltkate.

Olmekanaliseerimise torustikuna õues kasutada plastist iseveolukanalisatsiooni torusid läbimõõduga Ø160mm. Minimaalne lubatav kanalisatsioonitoru lang $i=0,007$ (7mm/m). Kanalisatsiooni kontrollkaevuna kasutada plastist malmkaanega teleskoopset kanalisatsiooni kaevu Ø400/315mm.

Sajuvete kanalisatsioon

Sajuvesi hoonete katustelt on planeeritud koguda välise äravooludega ning immutada krundil pinnasesse. Teede ja platside sajuvesi immutada krundil pinnasesse. Kinnistul puudub drenaažisüsteem. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimise ja naaberkinnistule on keelatud.

Soojavarustus

Kinnistute soojavarustus lahendatakse elamu ehitusprojektiga. Soovitavalt kasutada ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Lubatud on kasutada ka erinevaid elektril töötavaid soojuspumpasid (õhk-õhk, õhk-vesi) või lokaalset tahkekütusel keskküttekattelt. Täiendava küttena võib kasutada ahju- või kamina kütet.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus, negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest õigusaktide nõuetest ja headest tavadest kinni pidamine. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet.

Planeeritava maaüksuse jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Tehnovõrkude liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepib kinnistuomanik kokku tehnovõrkude valdajatega.

Peale tehnilise infrastruktuuri rajamist taastada katendid vastavalt Kuressaare Linnavolikogu määrusele nr. 11 14.04.2008.a. „Kuressaare linna kaevetööde eeskiri“.

Hoonete projekteerimisel on vajalik taotleda uued tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

Heina tn 11a elamu projekteerimise mahus projekteerida ka kanalisatsiooni liitumispunkt K-1.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on kanalisatsioonitrassi ehitusluba lõigus K3550 – K-1.