

## KURESSAARE LINN KASE TN 1a JA KASE TN 1b DETAILPLANEERING

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Detailplaneeringu algataja: Kuressaare Linnavalitsus  
Huvitatud isik: Greenadvice OÜ

Täitja: Osaühing Klotoid  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

Tel 453 3723

Mob 508 4489

Faks 453 3695

E-mail: [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

[www.klotoid.ee](http://www.klotoid.ee)

MTR majandustegevusteated:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 14  
joonised 4

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON
  - 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
  - 1.2 Planeeringu eesmärk
  - 1.3 Lähtematerjalid
  - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
  - 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
  - 1.6 Muinsuskaitse tingimused
  - 1.7 Muudatused võrreldes muinsuskaitse eritingimustega
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
  - 2.1 Kruntide ehitusõigus
  - 2.2 Projekteerimispõhimõtted
  - 2.3 Tehnovõrkude lahendus
3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK
4. PLANEERITAV SERVITUUTIDE JA KITSENDUSTE VAJADUS
5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
  - 5.1 Keskkonnakaitse tingimused
  - 5.2 Tuleohutus
  - 5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

### JOONISED

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Situatsiooniskeem              | leht 1 |
| Tugiplaan M 1:500              | leht 2 |
| Planeeringu põhijoonis M 1:500 | leht 3 |
| Tehnovõrkude skeem M 1:500     | leht 4 |
| Illustreeriv joonis            |        |

### MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KURESSAARES PARGI TN 2 DETAILPLANEERINGU JUURDE

### KOOSKÕLASTUSED

### TEHNILISED TINGIMUSED

### MENETLUSDOKUMENDID

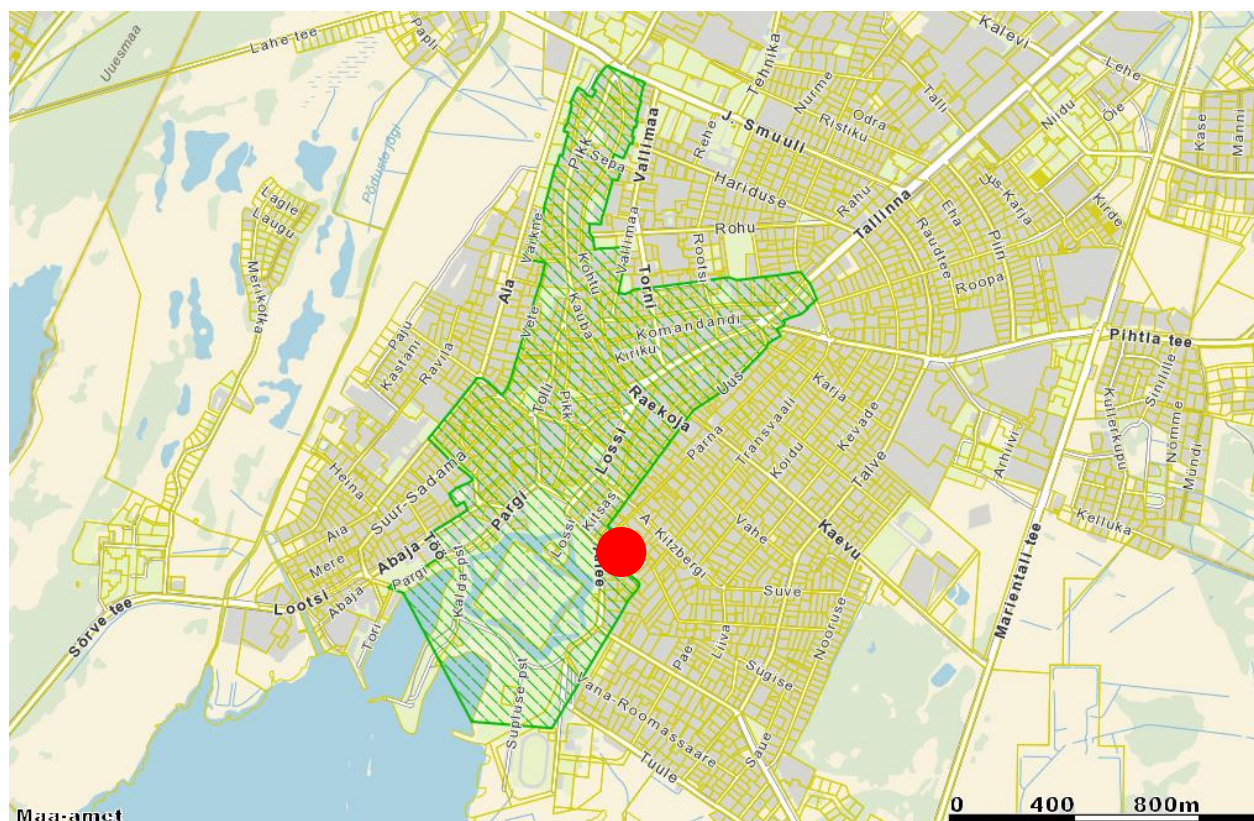
## KURESSAARE LINNAS KASE TN 1a JA KASE TN 1b DETAILPLANEERINGU

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

#### 1. LÄHTESITUATSIION

##### 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala Kase tn 1a ja 1b asub Kuressaare vanalinnas muinsuskaitseala kaitsevööndis muinsuskaitseala piiril, Kase tänava keskosas. Põhjust piirneb planeeritav ala Pärna tn 4 elumumaa sihtotstarbega kinnistuga, idast Pärna tn 6 tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga, kagust Kase tn 1 elumumaa sihtotstarbega kinnistuga, läänest Kase tänavaga. Planeeritava ala suurus ca 0,1 ha



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Kasutusotstarbe määramine planeeritavatele kruntidele
- Ehitusõiguse määramine planeeritavatele kruntidele
- Juurdepääsude määramine planeeritavatele kruntidele
- Vajalike kommunikatsioonide lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu vastutav arhitekt on Terje Truumaa.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Madis Nõmm Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu  
muinsuskaitseeringimuste koostaja

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant

Jaan Sõmmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse 16.12.2014 korraldus nr 879 Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Kuressaare Vanalinna detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse 28. aprill 1997 korraldusega nr 309, koostatud vanalinna üldiste hoonestuspõhimõtete määramiseks)
- Kase tänava detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.märts 2000 nr 17 korraldusega).
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, jaanuar 2015, töö nr 25-15-G)
- Muinsuskaitse eritingimused Kuressaares, Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu juurde (koostas Klotoid OÜ Madis Nõmm august 2014)
- AS Kuressaare Veevärk poolt 09.02.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 2278
- Elektrilevi OÜ saarte regioon poolt 16.02.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 227547
- AS Eesti Telekom poolt 02.03.2015 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23858688

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala Kase tn 1a ja 1b asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis muinsuskaitseala piiril. Planeeritav ala asub Kase tänava keskosas. Kase tänav on tupiktänav, mistõttu on tegu vanalinna suhteliselt kõrvalise piirkonnaga ning vähese autoliiklusega tänavaga. Põhjast piirneb planeeritav ala Pärna tn 4 elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, millel paikneb korterelamu koos abihoonega. Idast piirneb

planeeritav ala industriaalsema ilmega Pärna tn 6 tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga, mille paiknevad Veeteede Ameti kontorihoone ja abihooned. Kagust piirneb planeeritav ala Kase tn 1 elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, mis on hoonestamata. Teisel pool Kase tänavat paiknevad Allee tn 4, Allee tn 5/5a, Kase tn 2 ja Kase tn 4 elamumaa sihtotstarbega kinnistud, millel paiknevad viilkatustega puidust ühepereelamud ja nende abihooned.

Planeeritaval alal asub viljapuuaiad, hoonestus puudub.

Üldplaneeringu järgselt on Kase tn 1a ja Kase tn 1b kinnistud pereelamute ala juhtotstarbega. Pereelamute ala all mõistetakse üldplaneeringus ühepereelamumaad. Kuna käesolevad lähteseisukohad näevad kinnistule ette paariselamute rajamise, siis tulenevalt eeltoodust ei ole kavandatav detailplaneering kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga.

Alal kehtib Kuressaare Linnavalikogu 23.03.2000 otsusega nr 17 kehtestatud Kase tänavaga detailplaneering. Kase tn 1a ja Kase tn 1b kinnistute detailplaneeringu kehtestamine ei takista kehtima jäävas osas 23.03.2000 otsusega nr 17 kehtestatud Kase tänavaga detailplaneering elluviimist.

## 1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

| Kinnistu aadress | Krundi omanik seisuga 27.02.2015       | Krundi pindala     | Krundi sihtotstarve | Katastri tunnus | Kinnistu number |
|------------------|--|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Kase tn 1a       | Greenadvice OÜ (registrikood 11527710) | 513 m <sup>2</sup> | Elamumaa 100%       | 34901:013:0061  | 3140634/        |
| Kase tn 1b       | Greenadvice OÜ (registrikood 11527710) | 544 m <sup>2</sup> | Elamumaa 100%       | 34901:013:0062  | 3142734/        |

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

| Kitsenduse alus   | Kitsenduse ruumiline ulatus | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele | Kitsenduse sisu   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus   | Kogu planeeringuala         | Muinsuskaitseamet   | Planeeritav ala jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27011 kaitsevööndisse |
| Asjaõiguseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11.12.2006 määrus nr 99 Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord | 2 m sidekaablist            | AS Eesti Telekom  | Planeeringu alal paiknev sidekaabel   |
| Asjaõiguseadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri  | 1 m mõlemal pool maakaablit | Elektrilevi OÜ  | Planeeringualal paiknev madalpingekaabel  |



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| määrus nr 19<br>Elektripaigaldise<br>kaitsevööndi ulatus ja<br>kaitsevööndis<br>tegutsemise kord. |  |  |  |
|---|--|--|--|

## 1.6 Muinsuskaitse eritingimused

Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu juurde on koostatud muinsuskaitse eritingimused. Koostajaks Madis Nõmm Klotoid OÜ. Tingimused lisatud planeeringulahendusele.

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringu ala moodustavad kaks krunti aadressidega Kase tn 1a ja Kase tn 1b. Kase tänava detailplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 23.märts 2000 nr 17 korraldusega) on planeeritavatele kruntidele kavandatud ühepereelamud. Käesolevaga on mõlemale krundile kavandatud paariselamu. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud kaksikelamu maa, katastri sihtotstarbeks jääb elamumaa.

### 2.1 Kruntide ehitusõigus

|   |  |
|---|--|
| Adress (aadressi ettepanek)   | Kase tn 1a   |
| Planeeritud krundi pindala  | 513 m <sup>2</sup>   |
| Üldplaneeringu juhtotstarve   | Pereelamute ala  |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %<br>(katastriüksuse liikides)   | Elamumaa 100%  |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides<br>(vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule),<br>osakaal %                     | EE2 100% (kahe korteriga<br>elamud 11210)  |
| Suurim lubatud ehitusalune pind   | 150 m <sup>2</sup>   |
| Hoonete suurim lubatud arv (tk)   | 2  |
| Lubatud max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )   | 300 m <sup>2</sup>   |
| Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)   | 3,23 m / 4,15 m  |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)  | 8 m  |
| Lubatud väikseim tulepüsisivusklass   | TP2  |
| Piirded (kõrgus, materjal)  | madal kergemahuline piire  |
| Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine   | Sõiduauto kohti 2  |
| Olulisemad arhitektuurinõuded, sh<br>katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-<br>Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad<br>jms) | Uue hoone korruselisus:<br>elamul - maapealne 2, maa-<br>alune 1, abihoone 1<br>maapealne<br><br>Uue hoone maks. kõrgus<br>maapinnast: elamu - 8,0 m,<br>abihoone 4,0 m<br><br>Harjajoon: elamu -<br>paralleelne Kase tänavaga<br><br>Katusekalle: vaba, |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | lahendada hoone arhitektuurse projektiga |
| Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised | 1  |
| Kavandatud piirangud                 |  |

|   |   |
|---|---|
| Adress (aadressi ettepanek)   | Kase tn 1b  |
| Planeeritud krundi pindala  | 544 m <sup>2</sup>  |
| Üldplaneeringu juhtotstarve   | Pereelamute ala   |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal % (katastriüksuse liikides)  | Elamumaa 100%   |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides (vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule), osakaal %                   | EE2 100% (kahe korteriga elamud 11210)  |
| Suurim lubatud ehitusalune pind   | 150 m <sup>2</sup>  |
| Hoonete suurim lubatud arv (tk)   | 2   |
|   |   |
| Lubatud max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )   | 300 m <sup>2</sup>  |
|   |   |
| Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)   | 3,51 m / 4,15 m   |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast (m)  | 8 m   |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass   | TP2   |
| Piirded (kõrgus, materjal)  | madal kergemahuline piire   |
| Parkimiskohtade arv (tk); jalgratate parkimine  | Sõiduauto kohti 2   |
| Olulisemad arhitektuurinõuded, sh katusetüübid, -kalded, katuse harja suund-. Välisviimistluse materjalid (katus, seinad, ukсед, aknad jms) | Uue hoone korruselisus: elamul - maapealne 2, maaalune 1, abihoone 1 maapealne<br>Uue hoone maks. kõrgus maapinnast: elamu - 8,0 m, abihoone 4,0 m<br>Harjajoon: elamu - paralleelne Kase tänavaga<br>Katusekalle: vaba, lahendada hoone arhitektuurse projektiga |
| Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised  | 1   |
| Kavandatud piirangud  |   |

## 2.2 Projekteerimispõhimõtted

Kase tn 1a ja Kase tn 1b krundile on planeeritud üks paariselamu koos abihoonega. Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu juurde on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

- Vastavalt Kuressaare linna ehitismääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m<sup>2</sup>, projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolme erineva arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Arhitektuurivõistluse

korraldamisel lähtuda Kuressaare linna ehitusmäärusest ja EAL arhitektuurivõistluse korraldamise juhendist.

- Lähtuda Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustest. Koostaja Madis Nõmm Klotoid OÜ.
- Uus hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles.
- Lubatud karniisi kõrgus üldjuhul kuni 6,5m; katuslaega; maksimumkõrgus 8,0m;
- Välisviimistluses tohib kasutada ainult vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulikke ja nendega olemuslikult kokkusobivaid materjale. Mitte kasutada imiteerivaid materjale
- Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvalkruntide hoonetele.
- Vastavalt Muinsuskaitseaduse § 25 on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd, maaparandustööd ning kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

### Liikluskorraldus

Krundile sisse- ja väljasõit planeeritud Kase tänavalt. Kase tänava näol on tegemist olemasoleva tänavaga, mille sõidutee katendi laius on ca 4,2 – 4,7 m. Tänavalt on juurdepääs ca 11 krundile, milledest osa on üksikelamukrundid ja osa kahe või mitmepereelamute krundid). Käesoleva planeeringu lahenduse kohaselt hakkab täiendavalt Kase tänavat juurdepääsuna kasutama kaks krunti (4 majapidamist).

EVS 843:2003 Linnatänavad Tabel 7.8 – Juurdepääsude ristprofiilid järgi on liiklussagedusega 25-100 a/h ja projektkiirusega 30 km/h rahuldav sõidutee laius 4,4 m ja erandlik sõidutee laius 4,2 m. Selline sõidutee laius rahuldab liikluskoosseisu veoauto + sõiduauto.

Kase tänaval puudub kõnnitee ning käesoleva planeeringu raames kõnniteed ei planeerita, kuna tegemist on kahe krundi planeeringuga, mille elluviimisel Kase tänava liikluskoormus oluliselt ei kasva ning samuti jääb enamuse Kase tänavast planeeringu alast välja.

Kase tänava tänavamaa on suhteliselt kitsas (ca 1 m katendi servast krundi piirini) ning Kase tänava elanike sõnul on tekkinud talvel probleeme lume vallitamisega. Enamus kruntidel on piirded rajatud ja osadel kruntidel on hooned ehitatud tänava äärde ning kahe uue elamu ehitamine ei muuda Kase tänavat kitsamaks. Seega lume lükkamise osas jääb olukord endiseks ning vajadusel tuleb lumi ära vedada.

### Parkimine

Mõlemale krundile planeeritud 2 sõiduauto kohta. Parkimiskohtade soovituslikud asukohad näidatud joonisel. Kõik parkimiskohad on kavandatud tagurdamisega tänavale, et maksimaalselt säilitada hoonetevahelist haljasala. Platside katteks mitte kasutada asfali. Parkimiskohti katendile mitte märkida. Vältida suurte katendipindade tekitamist hoonete vahele.

Parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2003 Linnatänavad ja Kuressaare linna ehitusmäärus.

### Haljastus

Olemasolevat kõrg- ja madalhaljastust säilitada vaja pole, välja arvatud suurem lehtpuu krundi põhjanurgas. Võimalusel säilitada hoonestamist ja parkimist mittesegavad puud-põõsad. Istutada madalamapoolset kõrghaljastust (kõrgusega kuni 10m, võra



läbimõõduga kuni 6m), näiteks pihlakad või robiiniad. Kase tänava poolsele piirile ja kinnistute vahelise piirile võib rajada heki.

Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhinduda:

MaaRYL 2010 töödeosa 3.5“ Haljastus“; töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja looduslad“; 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel, EVS 843:2003 Linnatänavad

Istikute valikul projekteerimisel juhinduda Ilupuude ja Põõsaste istikud EVS 778:2001. Istikute kõrgus min 2,5m ,tüveläbimõõt min 2,5-3,5 cm;

Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel tuleb lähtuda Kuressaare Linnavalikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord“.

### Piirded

Kase tänava poolne piire rajada hekina või madala ja kergemahulise piirdena. Piirded on lubatud rajada krundipiirile või krundipiirist sissepoole. Kase tänava ääres rajada piire soovituslikult ca 0,5 m krundipiirist sissepoole. Parkimiskohtade ette piirdeid mitte rajada. Piirete täpne lahendus anda hoone arhitektuurse projektiga.

## **2.3 Tehnovõrkude lahendus**

### Veevarustus:

Veevarustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Veevärk 09.02.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 2278. Liitumine ühisveevärgiga lahendada ära projekteerimistöde käigus. Liitumine rajada Kase tänava veetorule De63 PE (vt tehnovõrkude skeemi), millele teha sobivas kohas keevissadulühendus. Hoone teenindamiseks tuleb kinnistu piirile paigaldada iseseisev maakraan DN32. Maakraan jääb hilisemalt kinnistu liitumispunktiks. Kui projekteerimise käigus selgub, et väljapakutud liitumispunkt ei rahulda hoonete veesurve nõudeid on võimalik liitumine planeerida Pärna tänava veetorule läbimõõduga 100 (vt tehniliste tingimuste juures olevat skeemi). Täpne torustiku asukoht ja läbimõõt selgub projekteerimistöde käigus.

### Kanaliseatsioon:

Reoveekanaliseatsiooni planeerimiseks on AS Kuressaare Veevärk 09.02.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 2278. Planeeringuala liitumine ühiskanalisatsiooniga lahendada ära projekteerimistöde käigus. Liitumispunkt reoveekanaliseatsiooniga on planeeritud Kase tänava isevoolse reoveekanaliseatsiooni kontrollkaevu (vt tehnovõrkude skeemi). Kaevu kõrgused ei ole teada. Täpne torustiku asukoht ja läbimõõt selgub projekteerimistöde käigus.

### Sademeveekanaliseatsioon:

Kase tänaval puudub sademevetekanaliseatsioon ja sademeveed juhitakse maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse. Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Pärna tänaval. Pärna tänavale sademeveetorustiku rajamine on töömahukas ja kallis. Sademevete ärajuhtimiseks on krundi madalamasse osasse planeeritud imbkaev. Imbkaevu asukoht tinglik ja võib projekteerimistöde käigus muuta.

### Elekter:

Elektritoite planeerimiseks on Elektrilevi OÜ saarte regioon 16.02.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 227547.

Elamute varustamine elektrienergiaga näha ette Pargi alajaamast, fiidri F11 maakaablile teha jätkumuhvid ja pikendada liitumiskilbini. Liitumiskilp on planeeritud 2 mõõtesüsteemiga Kase tn 1a ja Kase tn 1b kruntide vahelisele piirile parkimisala lõppu.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Liitumiskilpide ja madalpingekaabli asukohta võib projekteerimistööde käigus muuta.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

### Soojavarustus

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 a määrusele nr 12 ei kuulu planeeringu ala Kuressaare kaugküttepiirkonda.

Hoone kütte võib lahendada elektriga, näiteks erinevad soojuspumbad (õhk-vesi-, õhk-õhk soojuspump, maakütte soojuspump soojuspuuraukudega) ja/või lokaalse tahkekütusel keskküttekatlaga. Täiendava küttena võib kasutada ahju- või kamina kütet või päikesepaneele.

### Side

Kaabelside võrguga liitumiseks on AS Eesti Telekom 02.03.2015 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23858688

Sideühenduse saamiseks rajada sidekaabel Pärna ja Kase tänava ristmikul asuvast sidekaevust kuni planeeritava hooneni. Sidekaabli projekteerimisel arvestada Pärna 4 kinnistupiiril kasvavate puudega.


Sidekaabli täpne paigutus lahendada projekteerimise käigus.

## 3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut (edaspidi ühisplaneering).

*Väljavõtte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust*



 planeeritava kinnistu asukoht

### 3.1 Muudatused sihtotstarbe muutmise osas

Kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt jäävad planeeritavad kinnistud pereelamute alale. Pereelamute ala all mõistetakse käesolevas planeeringus ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbe on elamumaa.

Kase tn 1a ja 1b kinnistute omanik soovib rajada kruntidele kahte paariselamut (elamu, mis on mõeldud kahele leibkonnale). Paarismaja ei saa nimetada üldplaneeringu järgi pereelamuks, aga samas ei ole see ka traditsiooniline kortermaja. Paarismajad on planeeritud kahekorruselised, maksimaalse kõrgusega 8,0 m.

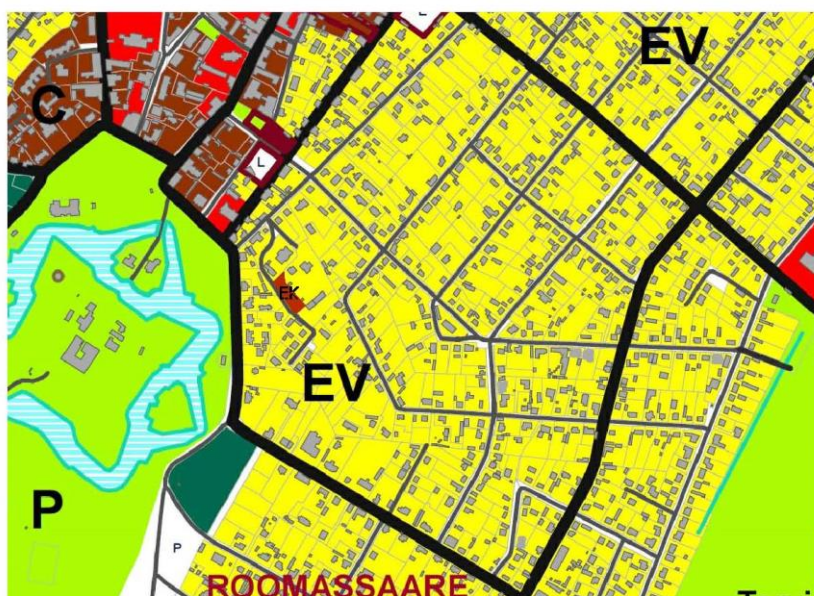
Üldine põhimõte linnades on rajada uusi elamuid olemasolevatele elamualadele vältides sellega valginnastumist ja keskkonda saastavat pendelrännet.

Planeeringuala ümbritsev piirkond ei ole reaalselt enam hoonestatud üksikelamutega selle traditsioonilises mõistes. Antud piirkonnas on ühepere elamute vahel mitmeid olemasolevaid korterelamuid ning hooneid, mis on arvel küll valdavalt üksikelamutena, aga reaalsuses elab paljudes hoonetes mitu leibkonda, ka on mõned hooned kasutusel majutusettevõtetenä. Planeeritavate kinnistute vahetus naabruses on 2-korruselise 8 korteriga elamu Pärna tn 4 kinnistul, 5 korterit on üle Kase tänava asuval Allee tn 5//5a kinnistul. Planeeringualast kirde suunas asub Veeteede Ameti büroohoone ja abihooned.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku teha muudatus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus Kase tn 1a ja Kase tn 1b kruntide osas ja määrata kruntidel juhtotstarbeks rida- ja korterelamuteala (EK). Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala.

Muudatused kanda ühisplaneeringu joonisele, aluseks on käesolev detailplaneering.

*Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muudatuse ettepanek*





#### 4. PLANEERITAV KITSENDUSTE JA SERVITUUTIDE VAJADUS

| Teeniv kinnisasi             | Valitseja             | Servituudi/kitsenduse tüüp          | Sisu   | Ruumiline ulatus                      |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Kase tänav<br>34901:013:0008 | Sidetrassi valdaja    | Sidetrassi servituut                | Planeeritud sidekaabel                       | 2 m mõlemal pool sidekaablit          |
|                              | Kuressaare Veevärk AS | Veetorustiku servituut              | Planeeritud veetorustik                      | 2 m mõlemal pool veetoru              |
|                              | Kuressaare Veevärk AS | Kanaliseerimis- torustiku servituut | Planeeritud kanalisatsiooni torustik         | 2 m mõlemal pool kanalisatsiooni toru |
|                              | Elektrilevi OÜ        | Elektripaigaldise servituut         | Planeeritud madalpingekaabel                 | 1 m madalpingekaablist                |
| Kase tn 1b<br>34901:013:0062 | Elektrilevi OÜ        | Elektripaigaldise servituut         | Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp | 1 m madalpingekaablist ja kilbist     |

#### 5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

##### 5.1 Keskkonnakaitse tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

- Planeeritav territoorium asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Hoonete projekteerimisel lähtuda Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustest.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Uue hoone kütteks on planeeritud elektriküte (soojuspumbad) ning lokaalne- ahju või kaminaküte.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademevee immutamiseks rajada krundi madalamatesse osadesse imbkaevud.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjas (Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2014 määrus nr 10) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on markeeritud konteinerite

orienteeruvad asukohad. Projekteerimise staadiumis on lubatud konteinerite asukohta muuta. Jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs. Jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

## 5.2 Tuleohutus

Kasutusviisi järgi kuuluvad planeeritavad paarismajad I kasutusviisiga ehitiste klassi. paariselamu minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Kuna planeeritud abihooned on kavandatud naaberkinnistute piirile lähemale kui 8 m, rajada abihoonete piiripoolsed hooneservad tulemüürina või tuletõkkeseinana.

Planeeritud abihooone minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Lähim hüdrant asub 192 km Pärna ja Allee tänava ristmikul (vt Situatsiooniskeemi). Vastavalt EVS 812-6:2012 on väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s.

Hoone projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

## 5.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud 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 sissemurdmise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismi, vägivalla, 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 järelvalve 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 sissemurdmise riski.



## 6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnoarajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnoarjakude valdajatega.
- Parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2003 Linnatänavad ja Kuressaare linna ehitusmäärus.
- Teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine (vastavalt 19.12.2014 sõlmitud lepingule) ja asendusistutuse finantseerimine pärast planeeringu kehtestamist, enne ehituslubade väljastamist on arendaja, kelleks on Kase tn 1a ja Kase tn 1b krundi igakordne valdaja, kohustuseks.