

06.11.06

A.M.T. Invest OÜ

Rootsi 7-6 Kuressaare; telefon 45 33738
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP000672

Töö nr. DP-0136

KAARMA VALD, KUDJAPE KÜLA, OOLU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Algatamine: 29. september 2005 a., korraldus nr. 506

Tellija: Kaarma vald

Juhataja: Avo Tasa

Koostaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2006**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri
2. Kooskõlastused

3. Graafiline osa
 - 3.1.1. Katastriüksuse plaan
 - 3.1.2. Asukoha skeem
 - 3.1.3. Maakasutuse joonis koos piiripunktide koordinaatidega DP-1
 - 3.1.4. Ruumilahenduse joonis DP-2
 - 3.1.5. Sõidutee lõige 1-1 DP-3
 - 3.1.6. Sõidutee lõige 2-2 DP-4

4. Lähtematerjalid
 - 4.1. Kaarma Vallavolikogu otus nr. 14, 28. mai 1999 a.
 - 4.2. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 506, 29.september 2005 a.
 - 4.3. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 508, 29.september 2005 a.
 - 4.4. Detailplaneeringu lähteseisukohad.
 - 4.5. Detailplaneeringu algatamise kuulutus.
 - 4.6. Saare Maakohtu kinnistusosakonna väljatrükk
 - 4.7. Keskkonnamemorandumi A-osa

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. LÄHTESITUATSIION	4
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	5
5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED ..	6
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED.....	7
8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
9. KRUNDIJAOTUS.....	8-9
10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....	10-15
11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	16
12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	17

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:
Planeeritavaks objektiks on Kaarma vallas, Kudjape külas asuv Oolu katastriüksus, suurusega 6,97 ha.
- Planeeringu eesmärgid:
Kinnistu jagamine elamukruntideks, elanikke teenindavate äriasutuste kruntideks, sellega kaasnevate mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 506, 29. september 2005 a. detailplaneeringu algatamise kohta ning lisana lähteseisukohad.
- Tuuli Org poolt koostatud detailplaneering, mis on kehtestatud 28. mail 1999 aastal, otsus nr. 14.

Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Planeeritavaks objektiks on Kaarma vallas, Kudjape külas asuv Oolu katastriüksus (kat. tunnus 27003:001:0315), kinnistu pindalaga 6,97 ha. Katastriüksusele on 1999 aastal koostatud kehtiv detailplaneering, mille sisuks oli kinnistu jagamine elamukruntideks. Katastriüksus on hoonestamata, maa kasutamise sihtotstarbega maatulundusmaa-100%. Krundi omanik on Kaarma vald, seisuga 11.04.01.

Oolu katastriüksuse piirinaabriteks on idast Mereääre ja lõunast Lahevere katastriüksused. Läänest piirneb katastriüksus Leesika tänava katastriüksusega ja põhjast Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteega nr. 21133.

Katastriüksuse põhiosa moodustab haritav maa. Kinnistu keskosas ja lõuna osas kasvavad üksikud lehtpuud ning kadastik.

Planeeringu ala läbib sadevete kollektor. Vastavalt Ehitusseaduse 2002 a. §14: ``Tehnovõrgud ja rajatised`` kehtib maa-ala läbivatele trassidele kitsendus, lähtuvalt tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest 1 meeter mõlemale poole trassi. Katastriüksus jääb osaliselt riigimaantee 30 meetri teekaitsevööndisse.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Oolu kinnistu maa kasutamise sihtotstarbeks on olemasolevalt maatulundusmaa. **Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala planeerimisel luua alused uue elukeskkonna kujundamiseks ja liitumisvõimaluseks lähikonna olemasolevate ja perspektiivsete elamualadega.**

Planeeringu ülesandeks on Oolu kinnistu jagamine kahekümne viieks väikeelamukrundiks, üheks 100% ärimaa krundiks, üheks 70% korterelamu(te) ja 30% ärimaa krundiks, üheks tootmismaa krundiks (alajaam) ja viieks transpordimaa krundiks (neist neli tänava krunti ja üks jalgratta tee krunt) ning seoses eelnevaga moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine, teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, tehnovõrkude, rajatiste ja haljastuse planeerimine.

Käesoleva töö koostamisel on teedevõrgustiku, tehnovõrkude ja hoonestuse kujundamisel lähtutud linnaehituslikest normidest, põhimõtetest ja tavadest.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Katastriüksustele rajatavate hoonete varustamiseks veega on planeeritud ühineda Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Trassid on projekteerimisel AS Sweco Eesti poolt ning ühisprojekti "Läänesaarte alam-vesikonna veemajandus Saare maakonnas" raames.

Krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitorustiku välisvõrgud lahendatakse hoonete ehitusprojektiga koos liitumisega projekteeritavasse ühisvõrku.

Sadeveed juhitakse üldkasutatava tee äärde kraavitusse ning sealt katastriüksust läbivasse sadevete kollektorisse.

4.2. Side

Maa-alal ei paikne Elion Ettevõtte Aktsiaselts'ile kuuluvaid liinirajatisi. Liitumiseks Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrguga tuleb planeeritav sidevõrgustik ühendada Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee servas, Pihla katastriüksusel asuvasse sidekaevu. Liitumiskapp paigaldada Kummeli põik tanava serva. Paigaldatavad sidekaablid ühitada tänavatega.

4.3. Elektrivarustus

Katastriüksusel ei paikne OÜ Jaotusvõrgu Saarte Piirkonnale kuuluvaid liinirajatisi. Planeeritavate hoonete elektrivarustuseks on vaja rajada olemasolevast Leesika tänav 12 asuvast 10/0,4kV alajaamast uus 10 kV liin, kuni kinnistule rajatavale alajaama.

Planeeritavast alajaamast rajatakse 0,4kV fiiderliin. Liitumiskapid näha ette planeeritavate kruntide piiridele, tänavate serva, ligipääsetavatesse kohtadesse.

Peakaitsme nimisuuruseks planeeritakse 3x16A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.4. Küte

Ärihoonele -ja korterelamutele on planeeritud tsentraalne keskküte.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Kudjape küla Oolu m/ü ning selle lähiümbruse kinnistud moodustavad kompakitse asustusega piirkonna. Kogu selle piirkonna tänavavõrgustiku kujundamise aluseks on Kaarma Vallavalitsuse soov ning EPN 17, Linnatänavate projekteerimise normid. Vastavalt Oolu m/ü detailplaneeringu lahendusele planeeritakse üks tänavate osa (Kummeli põik tn., Kummeli tn.; Kannikese tänavate teine) elamukvartalit läbivaks, bussiliiklusega tänavaks ning ülejäänud on kvartalisisesed tänavad. Sama planeerimis põhimõtte kehtib ka naaberkiinnistutele.

Oolu m/ü ja tema lähipiirkonna maa-alade detailplaneeringute tänavate võrgustiku ning tänavate maa-alade laiuste kujundamiseks on aluseks võetud Kaarma valla eelpool kirjeldatud soov ning EPN 17, Linnatänavate projekteerimise normid. Oolu m/ü tänavate täpseks projekteerimiseks tellitakse tänavate ja tänavavalgustuse ehitusprojekt.

Oolu katastriüksuse põhjapoolseks piiriks on Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee nr. 21133. Kinnistu on osaliselt 30 meetrises teekaitsevööndis.

Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteelt on planeeritud **mahasõit – Kummeli põik tänavale.**

Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee lõunapoolsesse serva on planeeritud Kuressaare linna ja Kaarma valla arenduspiirkondi ühendav jalgrattatee, laiusega 6 meetrit. Samuti rajatakse kergliikluse -ja jalgrattatee mööda Kummeli põik ja Kummeli tänavat, algpunktiga Püha- Masa maanteelt, kulgedes perspektiivselt kuni Sepamaa laheni ja hargnedes tulevaste elamualade teedevõrgustikku. (ruumilahenduse joonis DP-2 ja sõidutee joonis DP-3).

Rajatavad nn. kvartalisisesed teed (Kummeli, Mesika ja Kannikese tn.teine) on planeeritud 7 meetri laiuse asfalkattega. Kummeli põik (läbiva bussiliikluse) tänavate asfalkatte laiuseks on 10 meetrit. Teemaa-alade laiuseks kujunevad Kummeli põik tänaval 20 meetrit, Kummeli, Kannikese teise ja Mesika tänaval 12 meetrit.

Parkimine toimub krundisiseselt.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus -ja päästetegevust.

Hoonete projekteerimisel tagada **Terviseeaduse §8 lõige 2 punkti 17 alusel** Sotsiaalministri 04.03.2002. määrusega nr. 42 kehtivad normmüratasemed planeeritud teeäärse krundi Kummeli põik 2 hoonestusalal.

Siinjuures kasutada allpool kirjeldatud meetmeid maantee negatiivse (müra, tolm, heitgaasid) mõju vähendamiseks.

Esiteks rajatakse igihaljastest puudest teeäärne haljasala, mis toimib nii liikluse müra summutajana kui ka barjäärina takistamaks heitgaaside ja tolmu levimist elamuteni.

Teiseks elamu piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad. Vajadusel näha ette müra summutava aknaraamid ja klaaspaketid, Seinad on soovitatav teha massiivsemad ja müra summutavast materjalist. Suuremad avad ei ole soovitatav projekteerida tänavate poole.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on lubatud TP1-TP3, vastavalt hoone kasutusotstarbele ja korruselisusele. Planeeringuga on tagatud tuleohutuskujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega 4m naaberkrundist ehk vastavalt planeerimiskokkuleppele pool vajalikust (8m) kujast.

Tulekustutusvesi saadakse rajatavatest tuletõrjehüdrantidest, mis asuvad Leesika tänaval.

7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED

Katastriüksustele rajatavate hoonete varustamiseks veega on planeeritud ühineda Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

Sadeveed juhitakse üldkasutatava tee äärde kraavitusse ning sealt katastriüksust läbivasse sadevete kollektorisse.

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduse eeskirjale.

Elamute paigutamisel kruntidele säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Ehitusloa taotlemisel on kohustuslik esitada krundi haljastuskava k.a. piirded.

8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Katastriüksuse põhiosa moodustab olemasolevalt haritav maa. Kinnistu keskosas ja lõuna osas kasvavad üksikud lehtpuud ning kadastik. Võimalusel vältida olemasolevate suuremate puude langetamist.

Kruntide riigimaanteega külgnevale servale on kohustuslik rajada kõrghaljastus, v.a. Kummeli põik 1 ärimaale reklaami otstarbel. Kohustuslik on eraldada ärimaad elamukruntidest kõrghaljastusega. Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus, vastavalt hoonestuse asetusele ja vastavalt omaniku soovile.

Kruntide piirded lahendatakse iga konkreetse ehitusprojektiga, sobitudes tänavafronti, tagamaks tänava tervikmiljöö.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Saare maakonna jäätmekava
- Kaarma valla jäätmekava
- Kaarma valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo. Prügikonteiner paigaldada jäätmeveoks ligipääsetavasse kohta.

9. KRUNDIJAOTUS

(maakasutuse joonis DP-1)

Planeeringueelne maaüksus

Planeeringujärgne maaüksus

Address Pindala ha sihtotstarve

Address Pindala m² sihtotstarve

Oolu 6,97 maatulundusmaa

Kummeli põik 2 9416 E 70% /Ä30%

Kummeli põik 1 10011 ärimaa 100%

Kummeli tn 1 55 tootmismaa

Kummeli tn 3 1539 elamumaa

Kummeli tn 5 1495 elamumaa

Kummeli tn 2 1419 elamumaa

Kummeli tn 4 1573 elamumaa

Kummeli tn 6 1608 elamumaa

Kummeli tn 8 1482 elamumaa

Mesika tn 1 1574 elamumaa

Mesika tn 3 1411 elamumaa

Mesika tn 5 1324 elamumaa

Mesika tn 7 1432 elamumaa

Mesika tn 9 1406 elamumaa

Mesika tn 2 1028 elamumaa

Mesika tn 4 1021 elamumaa

Mesika tn 6	1289	elamumaa
Mesika tn 8	1160	elamumaa
Mesika tn 10	1026	elamumaa
Kannikese tn 9	1322	elamumaa
Kannikese tn 11	1305	elamumaa
Kannikese tn 13	1155	elamumaa
Kannikese tn 15	1197	elamumaa
Kannikese tn 17	1119	elamumaa
Kannikese tn 8	1877	elamumaa
Kannikese tn 10	2078	elamumaa
Kannikese tn 12	2039	elamumaa
Kannikese tn 14	2089	elamumaa
Jalgratta tee	1761	transpordimaa
Kummeli põik tänav	1006	transpordimaa
Kummeli tänav	5267	transpordimaa
Mesika tänav	2410	transpordimaa
Kannikese tänav teine	3796	transpordimaa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

ÜLDOSA

Maa omanik: Kaarma vald

Krundi pindala: 6,97 ha

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: Oolu katastriüksus on jagatud kahekümne viieks väikeelamukrundiks, üheks ärimaa krundiks, üheks korruselamu ja ärimaa krundiks, üheks tootmismaa krundiks ja viieks transpordimaa krundiks.

Arhitektuursete lahenduste kvaliteet peab vastama avalikele huvidele.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maa-ala saastekoormus oluliselt ei suurene.

KUMMELI PÕIK 1 10011 m²

Planeeritud ärimaa 100%

ÄRILISE TEGEVUSEGA EI TOHI KAHJUSTADA JA HÄIRIDA PLANEERITUD ELUKESKKONDA JA ON ETTENÄHTUD ARENEVA ELAMUPIIRKONNA TEENINDUSEKS.

Krunt koosneb kahest osast, eraldatuna sadeveetrassi kohale planeeritud perspektiivse kergliiklus-jalgrattateega ja jalakäijate teega.

- Kirdepoolisel kolmnurksel krundiosal on lubatud **üks** 1-3 kordne ärihoone maksimaalse ehitusaluse pinnaga 2500 m² ja kõrgusega planeeringukohasest maapinnast kuni 10m. **Kohustuslik esitada eskiislahendus(ed) 3D läbi arhitektuurikonkursi.**
- Edelapoolse parkimisala kujundusena kasutada kas pargilaadset haljastust, saarekesi või viia eelistatult kogu parkimine katusealuseks, tekitades katusele haljastatud lisapuhkeala, eesmärk on eraldada visuaalselt ärilise tegevusega kaasnev parkimisala elamualast.
- Krundi ida, lõuna ja läänekülj haljastada kõrghaljastusega. Põhjapoolisel küljel on lubatud madalhaljastus.
- Ehitusloa taotlemisel on kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt koos vertikaalplaneerimisega.
- Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on servituudilepingu sõlmimine, mis tagab olemasoleva sadeveekollektori toimimise ja selle kohal maa peal 4m laiuse avaliku kergliiklustee koridori.

KUMMELI PÕIK 2 9416 m²
Planeeritud 30% äri – ja 70% korterelamumaa

ÄRILISE TEGEVUSEGA EI TOHI KAHJUSTADA JA HÄIRIDA PLANEERITUD ELUKESKKONDA JA ON ETTENÄHTUD ARENEVA ELAMUPIIRKONNA TEENINDUSEKS.

- Krundile on lubatud **vaba** hoonete arv, võimalik ridahoonestus, kohustuslik 2-3 korrust. Lubatud max. kõrgus 10m ol.ol. maapinnast.
- 3-nda korruse pindala ei tohi olla suurem kui ½ ehitusalusest pindalast
- Lubatud täisehitus 40 %.
- Äripindadeks planeerida üldjuhul hoonestuse esimesed korrused.
- Pihntla mnt. äärne ehitusjoon ühtib vähendatud teekaitsevööndiga - 30m. Vajadusel teekaitsevööndis avatud parkimise korraldus.
- Hoonestuse puhul kasutada eelistatult kaasaegseid arhitektuurseid vorme. Avatud terrassid hoonete ida, lääne -ja lõunakülgedel. Katustena kasutada kas lame –või madalakaldelisi kaldkatuseid. Soovitatav haljaskatused. **Esitada eskiislahendus(ed) 3D läbi arhitektuuri konkursi.**
- Välisviimistluse materjali valik vaba, tingimusel, et samalaadset materjalivalikut ja proportsioone kasutatakse (kõigi) hoonete viimistlemisel.
- Kogu parkimine korraldada krundi põhjapoolsele küljele, soovitatav katusealune parkimine.
- Pihntla maantee äärne haljastus kooskõlas perspektiivse jalgrattatee haljastussekeemiga. Soovitatav igihaljad okaspuud müra ja tolmu kaitseks.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt

„KIVIELAMUTE ALA”

Kummeli tänava lõunakülg. Nr. 2, 4, 6, 8

- Hoonestus täis kahekorruselise mahuna, katustena kasutada kas madalakaldelisi pult või viilkatuseid 0-25° või lamekatuseid. Max. kõrgus planeeringukohasest maapinnast 9m.
- Hoonestuse puhul kasutada kaasaegseid, eelistatult puhtaid geomeetrilisi arhitektuurseid vorme.
- Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel **Kummeli 2, 4 ja Kummeli 6, 8.**
Kummeli 4 ja 6 kruntidele võib ehitada ka paariselamud tingimusel et kogu Kummeli tänava arhitektuurne stiil moodustab ühtse terviku.
- Viilkatuste puhul vintskappe mitte kasutada, põhiharjajoon paralleelne Kummeli tänavaga.
- Pultkatuse puhul peab katuse kõrgem osa asuma tänavapoolsel küljel.
- Ehitusjoon Kummeli tn. ääres 6m kaugusel krundi piirist ja paralleelne tänavajoonega.
- Lubatud 1 abihoone rajada kruntide lõunapoolsesse külge. Autode varikatused või garaažid planeerida põhihoonega blokeeritult.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus.

Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima erinevad heledates toonides kivipinnad (erinevat tüüpi loodus- või tehiskivid, krohv).

Vähemal määral (mittedomineerivana) võib kasutada erinevat tüüpi puitu ja plekk-katteid. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

Mesika tänava põhjakülg. Nr. 1, 3, 5, 7, 9

- Hoonestus täis kahekorruselise mahuna, katustena kasutada kas madalakaldelisi pult või viilkatuseid 0-25° või lamekatuseid. . Max. kõrgus planeeringukohasest maapinnast 9m.
- Hoonestuse puhul kasutada kaasaegseid, eelistatult puhtaid geomeetrilisi arhitektuurseid vorme
Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel **Mesika 3, 5 ja Mesika 7, 9**

Mesika 1 krundile on lubatud ehitada ka kahepereelamu.

- Viilkatuste puhul vintskappe mitte kasutada, põhiharjajoon paralleelne Mesika tänavaga v.a. Mesika 1.
- Pultkatuse puhul peab katuse kaldosa asuma tänavapoolsel küljel.
- Elamu planeerida võimalikult krundi sügavusse, et tagada max.hooviala lõunapoolsele küljele.
- Lubatud 1 abihoone rajada kruntide lõuna, ida või läänepoolsesse külge.
- Autode varikatused või garaazid planeerida kas põhihoonega blokeeritult või abihoonena.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus

Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima erinevad heledates toonides kivipinnad (erinevat tüüpi loodus- või tehiskivid, krohv).

Vähemal määral (mittedomineerivana) võib kasutada erinevat tüüpi puitu ja plekk-katteid. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

„PUITELAMUTE ALA”

Mesika tänava lõunakülg. Nr. 2,4,6,8,10

- Traditsioonilised, viilkatusega nn. 1,5 kordsed katusekorrusega elamud kuni 8m kõrgused
- Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel **Mesika 2,4 ja Mesika 8,10**
Mesika 6 krundile on lubatud ehitada ka kahepereelamu.
- Viilkatused kaldega 45°, lõunapoolses küljes võib kasutada vintskappe, rõdusid, terrasse.
- Harjajoon paralleelne Mesika tänava poolse krundi piiriga.
- Autode varikatused või garaažid planeerida põhihoonega blokeeritult ja tuua kuni tänavajooneni. Põhihoone osa taanduvana ja täisehitus võimalikult krundi laiuses. Kogu tänava kruntide ehitusjoon peab järgima tänava murdejoont.
- On lubatud 1 abihoone.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus

Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima puit (erinevat tüüpi laudisena, mitte kasutada ümarpalke), vähemal määral võib kasutada loodus- või tehiskive ja krohvi.

Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt vähese vertikaalse jaotusega (1/2 või 1/3 jaotus) klaaspinnad, mitte kasutada toonklaasi.

Kannikese tänava põhjakülg. Nr. 9,11,13,15,17

Kuna Kannikese tänav on eeldatavalt suurema liiklusega tänav, siis ehitusjoon on lubatud 10 m kaugusele tänavajoonest.

- Traditsioonilised, viilkatusega nn. 1,5 kordsed elamud kuni 8m kõrgused
- Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel **Kannikese 13,15 ja 17.**

Kannikese 9 ja 11 on lubatud paariselamud.

- Viilkatused kaldega 30°, lõunapoolses küljes võib kasutada vintskappe, rõdusid, terrasse.
- Harjajoon paralleelne või risti Kannikese tänavaga.
- On lubatud 1 abihoone.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus

Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima puit (erinevat tüüpi laudisena, mitte kasutada ümarpalke), vähemal määral võib kasutada loodus- või tehiskive ja krohvi.

Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

Kummeli tänava idakülg. Nr. 3 ja 5

- Hoonestus täis kahekorruselise mahuna, katustena kasutada kas madalakaldelisi pult või viilkatuseid 0-25° või lamekatuseid. Soovitav fikseeritud kõrgus maapinnast 8 m.
- Hoonestuse puhul kasutada kaasaegseid, eelistatult puhtaid geomeetrilisi arhitektuurseid vorme.
- **Sobitada omavahel** stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt
- *On lubatud paariselamud*
- Viilkatuste puhul vintskappe mitte kasutada, põhiharjajoon paralleelne Kummeli tänavaga.
- Pultkatuse puhul peab katuse kaldosa asuma tänavapoolsel külje
- Autode varikatused või garaažid planeerida põhihoonega blokeeritult ja tuua kuni tänavajooneni.
- On lubatud 1 abihoone, stiililiselt sobiv abihoonega.
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus

Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima puit (erinevat tüüpi laudisena, mitte kasutada ümarpalke), vähemal määral võib kasutada loodus- või tehiskive ja krohvi.

Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid

Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

Kannikese tänava lõunakülg. Nr. 8,10,12,14

Kuna Kannikese tänav on eeldatavalt suurema liiklusega tänav, siis ehitusjoon on lubatud 10 m kaugusele tänavajoonest.

- Madala viilkatusega või ühepoolse kaldega 1 kordsed elamud kuni 6,5m kõrgused
- Stiililiselt, katusekaldeliselt ja paigutuselt sobitada omavahel **kogu hoonestus**.
- *on lubatud paariselamud*
- Harjajoon vaba
- On lubatud kuni 2 abihoonet.
- Säilitada olemasolev haljastus 50 %
- Ehitusloa taotlemisel kohustuslik esitada krundi haljastusprojekt, k.a. piirete lahendus

Välisviimistluses peaks võimalikult domineerima puit (erinevat tüüpi laudisena, mitte kasutada ümarpalke), vähemal määral võib kasutada loodus- või tehiskive ja krohvi.

Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt vähese jaotusega klaaspinnad, soovi korral toonklaasidega.

11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus (RT I 1999, 26, 377) § 13 lg 1,2; § 36	30 m riigimaantee tee teljest, s.o. 4364 m ²	Saarte Teedevalitsus	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole sadevetekollektorit, s.o. 284 m ²	AS Kuressaare Veevärk	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehno-rajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (planeerimisseadus §152).

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevaid tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (ehitusseadus § 14).

Ruumiline ulatus olemasoleval sadevete kollektoril: Kummeli põik 1 284 m².

Hoonestuse projekteerimisel Kummeli põik 1 krundile tuleb arvestada sadevete kollektori paiknemisega.

Koostas S. Lember



28. september 2006 a.