

Kausta kooslus : lehti 6
 jooniseid 4

Tellija: AS KURESSAARE SANATOORIUM

Täitja: OÜ Klotoid
 tel. (045) 33 723
 GSM (051) 83 282
 faks (045) 33 742
 e-mail klotoid@sarma.ee
 Rohu tn. 5 (III korrus)
 Kuressaare 93812
 tegevuslitsents EE-7561
 reg. nr. 10207096
 litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
 vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, AIA TN. 29 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala : Aia tn. 29 kinnistu.
Detailplaneeringu algataja : AS KURESSAARE SANATOORIUM
Lähtematerjalid :

-Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 13.02.2001. nr 79
detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu
lähteülesandega.

-Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: OÜ NUKI GEO)

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare lääneosas, haiglakompleksi kõrval, endise aiandi territooriumil. Ala piirneb kagus Aia tänavaga, loodes Ravila tänavaga, kirdes individuaalelamukruntidega ja edelas haigla ning puhkepansioni krundiga.

Alal asuvad endiste kasvuhoonete ja aiandi hoonete jäänused.

Aia ja Ravila tänava ääres kasvavad suured põlispuud, krundil vanad viljapuud.

Krundi
kirdepiiri ääres on kõrge elupuuhekk.

Reljeef on suhteliselt tasane, kerge langusega Aia tänava suunas.

PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritava ala puhul on tegemist olemasoleva kinnistuga, mille omanikuks on Kuressaare linn.

Käesoleva planeeringuga on määratud Aia tn. 29 kinnistu ehitusõigus, maakasutuse sihtotstarve ja seadusjärgsed kitsendused.

KINNISTU ANDMED :

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Kinnistu suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
3036	Aia tn. 29	ärimaa 002 Ä - 100%	10 582	Ol.olev kinnistu

Hoonestus

Lähtudes AS Kuressaare Sanatoorium vajadustest on planeeritavale alale ette nähtud pansionaadi rajamine.

Määratud on antud krundile sobivad maksimaalsed hoonestustingimused.

Heakord ja haljastus

Olemasolev heas korras haljastus säilitada. Lisahaljastuse rajamine ja halvas korras haljastuse likvideerimine sõltub konkreetsest projektlahendusest, mis tuleb koostada hoone projekteerimise käigus.

Liikluskorraldus

Peapääs krundile on ette nähtud Aia tänavalt, majanduspääs Ravile tänavalt.

Tehnovõrgud

Ala keskel asuv endine aiandihooned on ühendatud vee- ja elektritrassidega.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad S-Põllu ja V-Põllu ning Ravila-Vahtra tänavate ristmikel ja katavad suures osas planeeritava ala.

Krunte läbivatele (*s.t. naaberkruntidele suunduvatele*) trassidele kehtib

Asjaõigusseaduse §158 kitsendus "Tehnovõrgud ja rajatised", samuti on vajalik säilitada normatiivsed trassikaitsetsoonid.

Keskkonnakaitse

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

K R U N D I A N D M E D

AIA TN. 29

krunt nr. 3036

Maa omanik: KURESSAARE LINN
Krundi pindala: 10 582 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve	ärimaa 002 Ä –100%
Ehitiste lubatud kõrgus	Aia tn.ääres kuni 3 korrust Ravila tn. ääres 1-2 korrust
Krundi täisehituse protsent:	max 24%
Katusekalle:	analoogne haiglakompleksi katuste kalletega.
Harjajoon:	vastavalt projektlahendusele
Tulepüsivusklass:	1-2 korruselisel majutushoonel -TP2 3-korruselisel majutushoonel – TP1 Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega.

Hoonestuse kirjeldus

Alale on määratud maksimaalne hoonestusvõimalus arvestades parkimisnormatiivi, haljasmaa ja hoonestuse suhet, asjaõigusseadusest ja tuleohutusnõuetest tulenevaid ehituskeelualasid. Maksimaalselt on püütud säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Aia tänava ääres on ehitusjoon määratud tulenevalt haiglakompleksi ehitusjoonest. Hoone projekteerimisel arvestada tugeva ja õnnestunud arhitektuurse aktsendi olemasolu naaberkrundil haiglakompleksi näol.

Ravila tänava äärse hooneosa projekteerimisel lähtuda madalast äärelinnalikust eramumiljööst. Ehitusjoon on määratud Ravila 2 hoone ehitusjoone alusel.

Hoonete arv krundil ja ehitusmaterjalide valik täpsustada projekteerimistingimustega olenevalt konkreetsest lähteülesandest. Kui Aia tänava äärsele alale on sobilik projekteerida üks suurem ehitusmaht (sarnaselt olemasoleva haiglaga), siis Ravila tänava äärsele alale sobiksid paremini väikesed, eramumahtudega sarnased hooned või tuleks üks suurem hoone rohkem liigendada.

Heakord ja haljastus

Planeeringuga on maksimaalselt säilitatud kõrghaljastus, mis on välja kujunenud Aia ja Ravila tänavate ääres. Säilitamist vajab ka krundi kirdepiiri ääres kasvav elupuuhekk ja kolm üksikut elupuud krundil. Krundil kasvab hulgaliselt viljapuid, mille säilitamine ei ole kohustuslik.

Aia tn. äärse haljastuse kujundamisel jätkata haigla krundil Aia tn.ääres oleva haljastuse printsiipi, kus kõrghaljastuse vahele on rajatud hekk. Liiklusmüra tõkestamiseks on soovitatav hoone ja Aia tänava vahele ette näha põõsagruppe. Üksikasjalikum haljastusprojekt (mille käigus täpsustatakse likvideeritav ja säilitatav haljastus) koostada koos hoonestusprojektiga.

Aia tn. ääres olev piire on ette nähtud projekteerida samas laadis haigla piirdega, Ravila tänava äärde näha ette piire, mis ühtlasi sobiks nii uue pansionaadihoone kui ka ümbritseva eramurajooni piiretega.

Liikluskorraldus ja teed

Peapääs krundile on planeeritud Aia tänavalt. Hoone ja Aia tänava vahelisele alale on planeeritud 14-kohaline parkla küllastajatele, kus on võimalik ka ühe busi parkimine.

Ravila tänavalt on planeeritud lisapääs, mis võiks olla kasutuses majanduspääsuna, samuti hoone töötajate pääsuna teise parklasse.

Kokku on krundile planeeritud 28 sõiduauto parkimiskohta ja üks bussikoht. Normatiivne parklakohtade vajadus on tagatud vastavalt Eesti linnatänavate projekteerimisnormidele.

Tänavate punased jooned ühtivad kinnistute piiridega. Planeeritavas lõigus on punaste joonte vaheline kaugus Aia tänaval 10-12m, Ravila tänaval 7-8m. Aia tänaval on planeeritavas lõigus välja ehitatud kõnniteed laiussega 2.3m.

Parkimislahendus ja kohtade arv korrigeerida pärast hoone funktsiooni täpsustumist.

Tehnovõrgud

Heitveed suunata haigla territooriumil asuvasse kollektorisse.

Veeühendus luua Ravila tänava veetrassist.

Sidekanalisatsioon tuua haigla territooriumil asuvast sidekaevust.

Elektriühendused luua pärast vooluvajaduste täpsustamist. Võimalik on uue alajaama rajamise vajadus.

Soojatrassi ühendus luua Ravila tänavalt.

Sademeveed suunata Aia-Veski ristmikul asuvasse sademevetekollektorisse.

Liitumised linna võrkudega teostada vastavalt trassivaldajate tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega :

ASJAÕIGUSSEADUS

1. Tehnovõrgud ja –rajatised § 158

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja –rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatise ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

2. Muud kinnisomandi kitsendused § 169

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi:

PLANEERIMIS- JA EHTUSSEADUS

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

JÄÄTMESEADUS

1. Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Koostas T.Org