

173-01
I

TELLIJA: ANTS SIPELGAS

KURESSAARE LINN, NOORUSE TN.30

DETAILPLANEERING

Omanik:  A. Sipelgas

Projekteerija:  H. Kippak

KURESSAARE
2001

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Detailplaneeringu algatamise avaldus – Ants Sipelgas, aadress: Nooruse tn.30, Kuressaare linn (kinnistule elamu ehitus).
- 2.2. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 27. märts 2001.a. nr.197, Nooruste tn.30 lihtsustatud korras detailplaneeringu algatamise ja selle korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine.
- 2.3. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneeringu lähteülesanne (lisa 1 Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele nr.197, 27. märts 2001.a.)
- 2.4. Saare Maakatastri maaüksuse plaan, katastriüksus 34901:014:0243, registreerimise aeg 22.10.1998.a.

3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll
- 3.2. Detailplaneeringu toimingud

4. Joonised

- | | | |
|------|--------------------|------|
| 4.1. | Situatsiooni skeem | DP-1 |
| 4.2. | Tugiplaan | DP-2 |
| 4.3. | Hoonestuse skeem | DP-3 |
| 4.4. | Kruntimise skeem | DP-4 |
| 4.5. | Elamu eskiis | E-1 |

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDOSA	3
1.1. PLANEERITAV ALA	3
1.2. ALGATAJA	3
1.3. LÄHEMATERJALID	3
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.5. EESMÄRGID	3
2. PLANEERIMISLAHENDUS	4
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS	4
2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	4
2.5. TEHNOVÕRGUD	5
2.6. KESKKONNAKAITSE	5
2.7. SERVITUUTIDE VAJADUS	5
2.8. TULEOHUTUSNÕUDED	5
NOORUSE TN. 30, KRUNT NR. 1515	6

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva kinnistu aadressiga: Kuressaare linn, Nooruse tn.30, krunt nr.1515, pindalaga 1254 m².

1.2. ALGATAJA

Planeeringu algatas kinnistu omanik Ants Sipelgas 07.03.2001.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.197, 27. märts 2001.a. detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning detailplaneeringu lähteülesanne Nooruse tn. 30 detailplaneeringule koos planeeritava ala skeemiga.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linnas, aadressiga: Nooruse tn. 30, sihtotstarbega väikeelamumaa EE-0010.

Olemasolevalt paikneb krundil 2-kordne kivist elamu, 2-kordne kivist majandushoone.

Krundi suuruseks on 1254 m², millest olemasolevalt kuulub ehitiste alla 222 m², seega on olemasolevalt krundi täisehitusprotsendiks 17,7%.

Krunt paikneb individuaalelamute rajoonis, Nooruse ja Suve tn. nurgal. Krundiga külgnevad: lõunas – elektrialajaam, edelas – Kungla tn. 35, läänes – Suve tn.18 ja Suve tn.20.

Krundile pääseb Nooruse tänavalt.

1.5. EESMÄRGID

Planeeringu eesmärgina täpsustatakse hoonete seaduslikkus, määratakse ehituskeelukujad, määratakse lubatud ehitiste arv krundil, ehitise lubatud kõrgused ja korruselisus, katusekalded ja harjajoon, hoonete paigutus krundil, krundi täisehituse %, heakord, juurdepääsuteed kruntidele, tehnovõrgud koos perspektiivsetega, jäätmekäitlus ning esitatakse rekonstrueeritava hoone eskiisprojekt.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritaval maa-alal paikneb ainult üks kinnistu, Kuressaare linn, Nooruse tn.30, krunt nr.1515, pindalaga: 1254 m². Kinnistu omanikuks on Ants Sipelgas. Kinnistu piir planeeringu käigus ei muutu.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
1515	Nooruse tn.30	Väikeelamumaa-EE-0010	1254	Nooruse tn.30

KRUNDI NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruse li-sus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
1515	Nooruse 30	1254	345	28	1,5+2,0	3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Nooruse tn.30, sihtotstarbega: väikeelamumaa-EE-0010 – 100%.

Olemasolevalt paiknevad kinnistul 2-korruseline elamu, aluspinnaga 153 m² ja kahekorruseline majandushoone-elamu, aluspinnaga 69 m², mille esimesel korrusel on garaažid ja teisel korrusel on eluruumid.

Mõlemad hooned on vaja seadustada.

Planeeritav ehitusvõimalus on kinnistu põhjapoolisel osal, pindalaga kuni 125 m². Hoone võib olla 1,5-korruseline, kahepoolse kaldega katusega. Hoone harjajoon: põhja-lõuna suunaline, katuse kaldeks: 45° ja tulepüsvusklass. TP-1.

2.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritavale maaüksusele pääseb Nooruse tänavalt. Olemasolev pääs krundile säilitatakse, ehitatava hoone juurdepääsuks ehitatakse uus sissesõit Nooruse tänavalt. Parkimine on lahendatud krundile sissesõiduteel ja Nooruse tänaval.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Haljastus olemasolevate hoonete ümber säilitatakse, samuti uusehituse osas tänava-äärne elupuuhekk.

Sissesõiduvärvate kõrvale, hoovi poole, on planeeritud prügi sorteerimise ja ladustamise koht, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

2.5. TEHNOVÕRGUD

Nooruse tänaval on olemas vajalikud tehnovõrgud. Olemasolev elamu on ühendatud veevarustuse, kanalisatsiooni, elektri- ja telefonivõrkudega.

Ehitatav hoone ühendatakse veevarustuse- ja elektrivõrkudega olemasoleva elamu kaudu või ühendatakse tänavavõrku. Kanalisatsioon ühendatakse tänavavõrku. Veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta koostatakse eraldi projekt vastavalt tehnilistele tingimustele.

Elektriga varustamiseks tuleb koostada hoone kohta elektrivarustuse projekt.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Nooruse tänaval, 30 m krundi piirist.

2.6. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse nõuetele ja kokkulepetele.

2.7. SERVITUUTIDE VAJADUS

Vastavalt planeeringule asub krunt küljega piki tänavat ja krundile ei ole vaja määrata läbisõidu servituute.

Maaomanikul tuleb kinni pidada tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikul juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks (Asjaõigusseadus §158).

Majavalduse omanik peab paigaldama prügikonteineri oma krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta (Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg.2. "Jäätmete kogumine").

2.8. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritavale maa-alale uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. nõuetest.

Planeeritud ehitusõiguse tulepüsivusklass on TP-1.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb 30 m krundi piirist Nooruse tänaval, Lõuna suunas.

Nooruse tn. 30, krunt nr. 1515

KINNISTU OMANIK: Ants Sipelgas
MAA SIHTOTSTARVE: 0010-EE väikeelamumaa
KINNISTU PINDALA: 1254 m²

Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõigusseadus § 158

Maaomanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

2. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitlus eeskiri p.3 lg.2. Majavalduse omanik paigaldab oma prügikonteinerid krundile, prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusmäärus.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.