

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460

Registreerimistõend nr. 01-203

TELLIJA: GUNNAR PIHL

**T- 94-01
A-21384**

KURESSAARE LINN,
RAVILA 14
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2001**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 541, 11.september 2001.a., koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurde-kutsututega. (Ravila tn.14 detailplaneeringule)

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 |

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:.....	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	5
2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	5
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	6
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
RAVILA TN.14, KRUNT NR.2180.....	7

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare Põduste jõe ida küljel paikneva endiseaegse Nõukogude Liidu sõjaväe territooriumil, aadressiga Ravila tn.14.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja kinnistu omanik Gunnar Pihl.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.541, 11.september 2001.a. Ravila tn.14 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: GEODEESIABÜROO OÜ, töö nr.G-246-01.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, endiseaegse Nõukogude Liidu sõjaväele kuulunud territooriumil. Planeeritav maa-ala hõlmab kinnistut Ravila tn.14, mis kuulub kehtiva detailplaneeringu "Aia ja Paju tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering" koosseisu. Olemasolevalt on kinnistu lääne küljele planeeritud Ravila tänav välja ehitamata. Kinnistule pääseb Aia tänavalt. Kinnistu piirneb idast Aia tn.51 kinnistuga ja lõunast Aia tn.49 kinnistuga. Olemasolevalt paikneb kinnistul kivist tootmishoone ja kaks väiksemat kiviehitist.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale kinnistule juurde- ja ümberehituste planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringu käigus uusi krunte ei moodustata. Planeering on koostatud olemasolevale kinnistule: Ravila tn.14, suurusega 6060m², sihtotstarbega Ärimaa-Ä-002-90% ja Elamumaa-EE-0010-10%.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
2180	Ravila tn.14	Ärimaa-Ä-002-90% Elamumaa-EE-0010-10%	6060	Olemasolev kinnistu Ravila tn.14

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
2180	Ravila tn.14	6060	1818	30	2 korrust (s.h. katusekorrus)	3	Ärimaa-Ä-002 Elamumaa-EE-0010	90% 10%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Ravila tn.14.Ärimaa-Ä-002-90% ja Elamumaa-EE-0010-10%

Krundil paikneb olemasolev ühekordne kivist puidutöökoda ehitusaluse pinnaga 963m² koos ühekordsete kivist katlamaja (ehitusluse pinnaga 98m²) ja abihoonega (ehitusluse pinnaga 169m²). Planeeringuga on näidatud võimalik ehitusvõimaluse asukoht, maksimaalse krundi täisehitusprotsendiga 30%, kogu krundi maksimaalse ehitusaluse pinnaga 1818m². Planeeritud ehitusõigusele on lubatud maksimaalselt kaks korrust (seal hulgas ka katusekorrus). Uuele ehitusõigusele planeeritakse 30°-40° kaldega katus, harjajoon vastavalt ehitusprojektile, soovitavalt piki Ravila tänavat.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritava maa-ala korrastamata, vastavalt kehtivale "Aia ja Paju tänavatega piirneva ala detailplaneeringule" on maa-ala tänava võrgustik välja ehitamata. Aia tänava poolt on krundile välja kujunenud sissepääsutee. Olemasolev haljastus korrastada. Planeeritud parkimise juurde ja põhja poolse sissepääsu juurde on planeeritud kõrghaljastus.

Kinnistu võib piirata 1,8m kõrguse metallist moodulpiirdega.

Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgneva kinnistu piiridega.

Planeeringuga on kinnistule võimalik rajada kolm juurdepääsu. Autode parkimine on lahendatud kinnistul (parkimisnormatiivi järgi on vajalik kinnistu maksimaalse lubatud täiehitusprotsendi järgi, 30%, vajalik 12 auto kohta), vt. planeeringu joonist DP-3.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus madalpingekaabliga Eesti Energia elektri toitesüsteemi. Kinnistut läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingekaabel, mille kaitsevöönd on 1m mõlemale poole trassi telge.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev sidekaabliühendus kinnistuga. Kinnistul kulgev sidekaabel omab 2m kaitsevööndit mõlemale poole trassi telge.

Kinnistule on planeeritud lokaalne küte planeeritavast katlamajast.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10. veebruar 1999. a., §11). Maa-alal puudub sadevete kanalisatsioon.

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. Kinnistu prügikastid on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistetest EPN 10.1 ja 10.2 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeringuga määratud TP-1.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Aia tänaval ja Ravila tänava pikendusel (olemasolev olukord viia vastavusse kehtivate nõuetega).

RAVILA TN.14, krunt nr.2180

Krundi valdaja: Gunnar Pihl

Krundi pindala: 6060m²

Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa-Ä-002-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 30%
- Ehitiste lubatud kõrgus kaks korrust

Krundi kirjeldus:

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaares, endiseaegse Nõukogude Liidu sõjaväele kuulunud territooriumil. Planeeritav maa-ala hõlmab kinnistut Ravila tn.14, mis kuulub kehtiva detailplaneeringu "Aia ja Paju tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering" koosseisu. Olemasolevalt on kinnistu lääne küljele planeeritud Ravila tänav välja ehitamata. Kinnistule pääseb Aia tänavalt. Kinnistu piirneb idast Aia tn.51 kinnistuga ja lõunast Aia tn.49 kinnistuga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev ühekordne kivist puidutöökoda ehitusaluse pinnaga 963m² koos ühekordsete kivist katlamaja (ehitusluse pinnaga 98m²) ja abihoonega (ehitusluse pinnaga 169m²). Planeeringuga on näidatud võimalik ehitusvõimaluse asukoht, maksimaalse krundi täisehitusprotsendiga 30%, kogu krundi maksimaalse ehitusaluse pinnaga 1818m². Planeeritud ehitusõigusele on lubatud maksimaalselt kaks korrust (seal hulgas ka katusekorrus). Uuele ehitusõigusele planeeritakse 30°-40° kaldega katus, harjajoon vastavalt ehitusprojektile, soovitatavalt piki Ravila tänavat.

- Ehitiste lubatud kõrgus kaks korrust
- Katuse kalle 30°-40°
- Harjajoon vastavalt projektile
- Tulepüsisivusklass TP-1

Heakord ja haljastus:

Olemasolevalt on planeeritava maa-ala korrastamata, vastavalt kehtivale "Aia ja Paju tänavatega piirneva ala detailplaneeringule" on maa-ala tänava võrgustik välja ehitamata. Aia tänava poolt on krundile välja kujunenud sissepääsutee. Olemasolev haljastus korrastada. Planeeritud parkimise juurde ja põhja poolse sissepääsu juurde on planeeritud kõrghaljastus.

Kinnistu piire lahendada hoonestuse projekteerimise käigus, vastavalt arhitektuursele lahendusele.

Kinnistule on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

Liikluskorraldus ja teed:

Tänavate jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgneva kinnistu piiridega.

Planeeringuga on kinnistule võimalik rajada kolm juurdepääsu. Autode parkimine on lahendatud kinnistul (parkimismormatiivi järgi on vajalik kinnistu maksimaalse lubatud täiehitusprotsendi järgi, 30%, vajalik 12 auto kohta), vt. planeeringu joonist DP-3.

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

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus madalpingekaabliga Eesti Energia elektri toitesüsteemi. Kinnistut läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingekaabel, mille kaitsevöönd on 1m mõlemale poole trassi telge.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev sidekaabliühendus kinnistuga. Kinnistul kulgev sidekaabel omab 2m kaitsevööndit mõlemale poole trassi telge.

Kinnistule on planeeritud lokaalne küte planeeritavast katlamajast.

Antud maa-alal on olemasolevalt olemas ühendus Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Maa-alal puudub sadevete kanalisatsioon.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad Eesti Energia kõrgepingekaabli ja Eesti Telefoni sidekanalisatsiooni trassid.

2. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

4. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimis- ja ehitusseadusele” (RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), “Muinsuskaitseadus.”09.märts 1994.a., Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärustele (EPN 10.1), vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p.3 lg.2-le ja vastavalt Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel