

203-01^{LY}
II

Ösel plan

Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.05162088, fax 56457
Litsents EE-8170/2498

Tellija: Ellen Kask

Töö nr.03-02

VANA-ROOMASSAARE TN.10 KURESSAARE DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma



Vastutav arhitekt: Terje Truumaa



Vastutav insener: Raivo Kaseorg



Veebruar 2002.a.

OSAL KEHTIV 25.04.2013 nr 96

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"15" aprill...2002... nr. 30

PROJEKTI KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa.
2. Planeerimislahendus
3. Andmed krundi kohta

Lisad:

1. Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega A ja B.
2. Geodeetiline alusplaan.
3. Koopia Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistamisotsusest.
4. Avaldus detailplaneeringu algatamise kohta.
5. Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

B. JOONISED

1. DP1	Tugiplaan	M 1:500
2. DP2	Kruntimise skeem	M 1:500
3. DP3	Planeerimisjoonis	M 1:500

15

KURESSAARE LINN, VANA-ROOMASSAARE TN.10 DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaares, Vana-Roomassaare tn.10

1.2 Detailplaneeringu algataja on Ellen Kask

1.3 Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.475.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ).

1.4 Olemasoleva kinnistu omanukud on Vello Anderson, Malle Praks ja Ellen Kask.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 . Olemasoleva kinnistu jagamine kolmks krundiks, ehitusõiguste määramine, juurdepääsu lahendamine.

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
610	Vana-Roomassaare tn.10	Väikeelamumaa EE	ca1649	Vana-Roomassaare tn.10 ol.ol. nr. 1171
3176	Tuule tn.3b	Väikeelamumaa EE	ca1296	Vana-Roomassaare tn.10
3182	Tuule tn.3a	Väikeelamumaa EE	ca1249	Vana-Roomassaare tn.10

2.2 Hoonestus

Ühele krundile jääb olemasolev elamu abihoonetega ja teistele on planeeritud uute elamute rajamine.

2.3 Liikluskorraldus

Olemasolevale kinnistule, Vana-Roomassaare tn.10, juurdepääs on Vana-Roomassaare tänavalt ja uuele krundile, Tuule tn. 3a ja Tuule tn., on planeeritud juurdepääs Tuule tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritava ala juures Tuule tänaval on olemasolev linna veetrass ja Vana-Roomassaare tänaval on elektrikaabelliinid olemasoleva ja kavandatava elamute varustamiseks.

Olemasoleva elamu veevarustus toimub oma puurkaevu baasil ja kanaliseerimine toimub kogumiskaevu, perspektiivis on võimalik liituda Vana-Roomassaare tn. ehitatavate tänavatorustike kaudu. Planeeritud elamu veega varustamine on kavandatud Tuule tänaval oleva linna veetrassi baasil ja kanaliseerimine Vana-Roomassaare tn. ehitatava tänavatorustikukku vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele nõuetele.

VANA-ROOMASSAARE TN.10

krunt nr.610 kinnistu nr.1171

Maa omanik:**Vello Anderson, Ellen Kask, Malle Praks****Krundi pindala:****1649m²****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve: väikeelamumaa(EE)100%

Lubatud ehitiste arv krundil: 3

Krundi täisehituse protsent: 25%

Ehitise lubatud kõrgus 2 korrust

Krundi kirjeldus

Kinnistu asub Kuressaare, Vana- Roomassaare tn.10. Krundil asuvad elamu ja kaks kõrvalhoonet. On olemas mõned põlispuud ja viljapuuad. Krunt piirneb kinnistutega Vana-Roomassaare tn.12a, Vana-Roomassaare tn.8 ja moodustavate kruntidega Tuule tn.3a. ja tuule tn.3b.

Hoonestuse kirjeldus

Kinnistul on olemasolev elamu ja kõrvalhooned.

Ehitiste korruselisus: 2 korrust

Ehitise katusekalle: 40° - 45°kahepoolne

Ehitise katusekate: plekk, kivi

Ehitise välisviimistlus: puit, fassaadikivi

Harjajoon: paralleelselt ja risti Vana-Roomassaare tänavaga

Ehitusjoon paralleelselt Vana-Roomassaare tänavaga, mööda elamu esifassaadi

Tulepüsivusaste: soovitatavTP2, minimaalne TP3

Piiranguga alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääs on olemasolev Vana-Roomassaare tänavalt.Krundi sisesed käigurajad soovitatav katta sillutuskividega.

Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistul on olemas puuviljaaed ja mõned põlispuud. Olemasolev haljastus korrastada. Kinnistul on soovitatav korrastada olemasolev piire või kavandada hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded, soovitatav hekk ja puitpiire.

Paigaldada prügikonteinerid ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Kinnistul on olemas madalpingekaabelliin ja side õhuliin. Kinnistul on olemasolev puurkaev ja kogumiskaev. Perspektiivis on võimalik liituda linna vee-ja kanalisatsioonivõrkudega Vana-Roomassaare tn. ehitatavate tänavatorustike kaudu.

Krundli omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158,164

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

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõ-guse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4 Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel. Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingumisi.

5. Piirihitis. §147 .Naaberkinnisasja kasutamine.

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või, et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

§154 Katusest voolav vesi.

Omanik peab tagama, et tema ehitise katusest ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katusest avalikule teele on lubatud.

Servituut:

Vana-Roomassaare tänavalt rajatavale kanalisatsioonitrassile.

TUULE TN. 3a

krunt nr. 3182

Maa omanik:

Vello Anderson

Krundi pindala:

1249m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:

väikeelamumaa (EE) 100%

Lubatud ehitiste arv krundil:

2

Krundi täisehituse protsent:

25%

Ehitise lubatud kõrgus

2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb kinnistutega Tuule tn.3, Vana-Roomassaare tn. 8 ja Vana-Roomassaare tn.10 ja planeeritud krundiga Tuule tn.3b

Krunt asub Kuressaare l. Tuule tänava ääres, millele on planeeritud ühepereelamu.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile planeeritud elamu, võimalik abihoone rajamine.

Ehitiste korruselisus:

2 korrust

Ehitise katusekalle:

15° - 30°kahepoolne, võimalik kombineerida lamekatusega

Ehituse katusekate:

plekk või kivi

Ehitise välisviimistlus:

puit või fassaadikivi

Harjajoon:

paralleelselt või risti Tuule tänavaga

Ehitusjoon:

paralleelselt Tuule tänavale müüda olemasolevaid fassaade

Tulepüsivusaste:

soovitav TP2

Kitsendusega alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

Liikluskorraldus ja teed

Käesoleva detailplaneeringuga krundile pääs on kavandatud Tuule tänavalt. Sõiduteed soovitav katta asfaltkattega ja käigurajad soovitav katta sillutus kividega. Autode parkimine on kavandatud oma krundile.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil on olemas kõrghaljastus Tuule tänava ääres, mis on soovitav säilitada ja korrastada. Krundi sisene haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Krundile on soovitav kavandada hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitav puitpiire kas puit või kivipostidega, tänava äärde võib istutada hekk, mis sobib olemasoleva kõrghaljastusega.

Jäätmete kogumiseks paigaldada prügikonteinerid ja korraldada äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale

Tehnovõrgud

Elektrivarustus ja veevarustus lahendada hoone projektiga ja liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Hoone on kavandatud ühendada Tuule tänaval olevasse linna veetrassi ja Vana-Roomassaare tn.ehitatava kanalisatsioonivõrku, vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Elektrivarustamiseks paigaldada kaablitrass Vana-Roomassaare tänaval olevast trassist. Kaablitrassi parameetrid täpsustada tehniliste tingimustega.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158,164

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

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4 Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel. Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingumisi.

5. Piiriehitis. §147 .Naaberkinnisasja kasutamine.

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või, et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

§154 Katuselt voolav vesi.

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

Servituut:

Vana-Roomassaare tänavalt rajatavale kanalisatsioonitrassile.

TUULE TN. 3b

krunt nr. 3176

Maa omanik:

Ellen Kask, Malle Praks

Krundi pindala:1296m²**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

väikeelamumaa (EE) 100%

Lubatud ehitiste arv krundil:

2

Krundi täisehituse protsent:

25%

Ehitise lubatud kõrgus

2 korrust

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb kinnistutega Kivi tn.6, Vana-Roomassaare tn.12a, Vana-Roomassaare tn.10 ja planeeritud krundiga Tuule tn.3a.

Krunt asub Kuressaare l. Tuule tänava ääres, millele on planeeritud ühepereelamu.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile planeeritud elamu, võimalik abihoone rajamine.

Ehitiste korruselisus: 2 korrust

Ehitise katusekalle: 15° - 30°kahepoolne, võimalik kombineerida lamekatusega

Ehituse katusekate: plekk või kivi

Ehitise välisviimistlus: puit või fassaadikivi

Harjajoön: paralleelselt või risti Tuule tänavaga

Ehitusjoon: paralleelselt Tuule tänavale müüda olemasolevaid fassaade

Tulepüsisvuseaste: soovitatav TP2

Kitsendusega alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

Liikluskorraldus ja teed

Käesoleva detailplaneeringuga krundile pääs on kavandatud Tuule tänavalt. Sõiduteed soovitatav katta asfaltkatttega ja käigurajad soovitatav katta sillutuskividega. Autode parkimine on kavandatud oma krundile.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil on olemas kõrghaljastus Tuule tänava ääres, mis on soovitatav säilitada ja korrastada. Krundi sisene haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Krundile on soovitatav kavandada hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded. Soovitatav puitpiire kas puit või kivipostidega, tänava äärde võib istutada hekk, mis sobib olemasoleva kõrghaljastusega.

Jäätmete kogumiseks paigaldada prügikonteinerid ja korraldada äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale

Tehnovõrgud

Elektrivarustus ja veevarustus lahendada hoone projektiga ja liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Hoone on kavandatud ühendada Tuule tänaval olevasse linna veetrassi ja Vana-Roomassaare tn.ehitatava kanalisatsioonivõrku, vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Elektrivarustamiseks paigaldada kaablitrass Vana-Roomassaare tänaval olevast trassist. Kaablitrassi parameetrid täpsustada tehniliste tingimustega.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158,164

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

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis on omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavalikugus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalveinsener linnavalitsuse korralduse alusel. Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingumisi.

5. Piiriehitis. §147 .Naaberkinnisasja kasutamine.

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või, et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

§154 Katusele voolav vesi.

Omanik peab tagama, et tema ehitise katusele ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katusele avalikule teele on lubatud.

Servituut:

Vana-Roomassaare tänavalt rajatavale kanalisatsioonitrassile.