

Kausta kooslus : lehti 6
 jooniseid 5

Tellija: SIVA INVEST OÜ

Täitja: OÜ Klotoid

tel. (045) 33 723
GSM (051) 83 282
faks (045) 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23
Kuressaare 93812

tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, PÄRNA TN. 19 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

ÜLDOSA.

Planeeritav ala : Pärna tn. 19 kinnistu.

Detailplaneeringu algataja : OÜ SIVA INVEST

Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 16.10.2001. nr.632 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Muinsuskaitse eritingimused (F.Tomps, nov.2000)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: OÜ NUKI GEO)

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare aedlinnas, Pärna ja Kaevu tänavate ristmikul. Kinnistul asub Kohvik Veski.

Planeeringu eesmärk on lahendada kinnistul täiendavad ehitusvõimalused õllesaali juurdeehitamiseks veskile.

PLANEERIMISLAHENDUS

Säilib olemasolev krundi suurus ja maa kasutamise sihtotstarve – 100% ärimaa.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

Krundi nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	
11	Pärna 19	ärimaa	002 Ä	2089	9385

KINNISTU NÄITAJAD:

Krundi Nr.	Krundi aadress	Plan. suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Sihtotstarbe tähis	Sihtotstarbe osakaal %
11	PÄRNA 19	2089	ca 500	24	1 (veski 5)	3	002 Ä	100

Hoonestus

Uusehitus on planeeritud põhimahus Pärna tänava äärde, ühenduses olemasoleva kohvik-veskiga. Projekteerimistöode käigus näha ette olemasoleva hoone rekonstrueerimine vastavalt eritingimustele. Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Säilitada olemasolev haljastus.

Liikluskorraldus

Pärna 19 parkla asub Kaevu tänava ääres. Põhimõtteliselt on parklasse võimalik pääseda bussiga. Krundilepääs Pärna tänavalt rajada vähemalt 5,0 m lai. Planeeritud on 8 sõiduauto parkimiskohta, mis vastab Eesti linnatänavate projekteerimisnormide nõuetele.

Tehnovõrgud

Pärna tn. 19 kinnistule uusi trassiühendusi linna võrkudega planeeritud ei ole. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Pärna-Koidula tänavate ristmikul. Krunte läbivatele (*s.t. naaberkruntidele suunduvatele*) trassidele kehtib Asjaõigusseaduse §158 kitsendus Tehnovõrgud ja rajatised, samuti on vajalik säilitada normatiivsed trassikaitsetsoonid.

Keskkonnakaitse

¹
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

KRUNDI ANDMED

PÄRNA 19

krunt nr. 1045

Maa omanik:

SIVA INVEST OÜ

Krundi pindala:

2089 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve

ärimaa

Ehitiste lubatud kõrgus

1 korrus

Krundi täisehituse protsent:

max 24 %

Katusekalle:

ca 30

Harjajoon:

paralleelselt Pärna tänavaga

Tulepüsivusklass:

TP2

Rekonstrueerimise käigus viia ol.olev veski tulohutusnõuetega vastavusse.

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujud naaberhoonestusest ehituskeelualadega.

Piiriäärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest EPN 10.1 (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmine).

Hoonete krundipiiril paiknevad seinad peavad vastama tuletõkkeseinale või tulemüürile esitatavatele nõuetele.

Krundi kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Kuressaare kesklinnas, Pärna ja Kaevu tänavate ristmikul. Krunt on väljakujunenud haljastuse ja heakorrastusega.

Hoonestuse kirjeldus

Juurdeehitus – õllesaal, on põhimahus planeeritud Pärna tänava äärde.Õllesaali ühendamiseks olemasoleva köögiga on ette nähtud hoonestada ka veski tagumine – kirdepoolne ala. Veski vasakpoolset olemasolevat juurdeehitust on ette nähtud pikendada (olemasolevas mahus) suurendamaks köögiosa.

Projekteerimistöode käigus näha ette olemasoleva hoone rekonstrueerimine ja arhitektuurse välisilme ühtlustamine vastavalt eritingimustele.

Kõigi planeeritud hoonete konfiguratsioon on antud tinglikult. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Heakord ja haljastus

Säilitada olemasolev haljastus. Krundile on soovitatav lisada ilupõõsaid.

Liikluskorraldus ja teed

Pärna 19 parkla asub Kaevu tänava ääres. Põhimõtteliselt on parklasse võimalik pääseda bussiga. Krundilepääs Pärna tänavalt rajada vähemalt 5, 0 m lai. Planeeritud on 8 sõiduauto parkimiskohta, mis vastab Eesti linnatänavate projekteerimismõnede nõuetele.

Tehnovõrgud

Pärna tn. 19 krundile uusi trassiühendusi ette näha ei ole. Trassid, mis jäävad hoonestuse alla, teisaldada hoonestaja kulul.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega (vastavalt Asjaõigusseadusele) :

Paragrahv 147. Naaberkinnisasja kasutamine

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale 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.

Puudutab kõrvalhoonet Uus 33a piiril.

Paragrahv 152. Ühine sein

(1) Kahe kinnisasja piiril asuv ehitisi eraldav sein või selle osa on naabrite kaasomand.

(2) Kui ehitist külgneb teise kinnisasjaga, on kinnisasja omanikul õigus teha sein või selle osa ühiseks, tasudes seina omanikule poole või osa seina väärtusest ning poole seinaaluse maatüki väärtusest.

(3) Ühise seina remondikulud kannavad omanikud vastavalt nende osa suurusele.

(4) Ühisesse seina ei tohi teha ühtegi ava naabri nõusolekuta. Nõusolek peab olema kantud kinnistusraamatusse.

Puudutab kõrvalhoonet Uus 33a kinnistu piiril.

Paragrahv 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.

Puudutab kõrvalhoonet Uus 33a piiril.

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnoorked ja -rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemäärased 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) Tehnorajatisel ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Puudutab kinnistut läbivaid trasse.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

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

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

2. 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 kohalikul omavalitsusel.

3. 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.

Koostas T.Org
OÜ Klotoid