

215-02
II

Kuressaare linn
kinnistu Pikk 1A

DETAILPLANEERING

tellja:
Saare Arendusbüroo AS

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

arhitekt:
Jüri Pilliroog

.....
juhatuse esimees:
Jüri Pilliroog

.....
TALLINN 2002

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"12" 08.2002 nr. 66

LOOB Projekt OÜ reg. 10861387 litsents
EE-9827 A/a 22 101 896 0270 Hansapank
postiaadress: Pärnu mnt. 232, Tallinn 11314
tel: (+372) 6 722 737 fax: (+372) 6 722 747
www.zone.ee/loob jpilliroog@hotmail.ee

SISUKORD

1. Tiitelleht
2. Sisukord

Planeering:

3. Seletuskiri
 4. Tugiplaan ja situatsiooni skeem M 1:500
 5. Krundijaotusplaan M:500
 6. Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500
 7. Tehnovõrkude paigutus M 1:500
 8. Planeeritava ala kaevude tehnilised andmed
-
9. Kuressaare LV projektide läbivaatamise komisjoni protokoll
 10. Kooskõlastused muudetud põhijoonisel
 11. Kooskõlastuste koondtabel
 12. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
 13. Korraldus Pikk 1A detailplaneeringu algatamiseks
 14. Detailplaneeringu lähteülesanne
 15. Leping detailplaneeringu korraldamiseks ja finantseerimiseks
 16. Ande Sooääre volikiri Tõnu Pajule detailplaneeringu korraldamiseks
 17. Ants Tammleht'i volikiri Tõnu Pajule detailplaneeringu korraldamiseks
 18. Kinnistamisotsus
 19. Korraldus ostueesõigusega erastamise kohta
 20. Piiriprotokoll
 21. Katastriüksuse plaan
 22. Arhitektuuriajaloolised eritingimused
 - a) Üldosa
 - b) Ehitus-ajalooline ülevaade
 - c) Eritingimused, kooskõlastuste koondtabel
 - d) Illustratsioonid, graafiline materjal, fotod
 23. Toomas Reinu poolne detailplaneeringu projekteerimisülesanne
 24. Muud (DP algatamise, avalikustamise ja kehtestamise teated ajalehes „Meie Maa“, notariaalne Pikk 1 korteriühistu juhatuse liikmete nimekiri, Pargi1 piirinaabri volitatud isiku volikiri

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Kuressaare kesklinnas, Pika tänava lõunapoolses otsas, Kuressaare lossi läheduses. Planeeringus on haaratud peamiselt üks kinnistu aadressiga Pikk 1A, sihtotstarve: elamumaa, katastritunnus: 34901:007:0005, suurus 1258m². Käsitleva kinnistu on Saare Maakohu Kinnistusameti poolt 19.03.2002.a. jaotatud korteriomandeks vastavalt kinnistule projekteeritud ning osaliselt valmis ehitatud elamu korteritele. Vastavalt kinnistamisotsusele on käsitletaval kinnistul moodustatud vastavalt korteriomandele neli kinnistut, registreerimisnumbritega: 15741, 15742, 15743 ja 15744.

Lähteülesandes määratletud planeeringuga vaadeldav ala on ~2200m², sinna kuuluvad osaliselt naaberkrundid aadressidega: Pikk 1, Lossi 12B, Lossi 14 ja Pargi 1.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kuressaare Linnavalitsus oma korraldusega nr. 20 15.jaanuarist 2002.a. Sama korraldusega on antud detailplaneering korraldada ja finantseerida asjast huvitatud isikule Tõnu Pajule vastavalt tema ja teiste kinnistu omanike poolt esitatud avaldusele 18.12.01.a.

1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonna poolt koostatud detailplaneeringu lähteülesanne nimetusega: "Pikk tn. 1a detailplaneering";
- Kuressaare linna üldplaneering 2010, kehtestatud 24.05.01;
- Olemasolevate kinnistute katastriüksuste plaanid;
- Geodeesiabüroo OÜ poolt koostatud maaala geodeetiline alusplaan M 1:500 (koostatud 01.02.2002. aastal).

1.4. Olemasolev olukord.

Käsitletavale kinnistule on 1989.a. arhitektuuribüroo "Toomas Rein & Toomas Kivi" poolt projekteeritud korterelamu. Sellest on valmis ehitatud kaks ridamaja kahekorruselist korterit. Valmis ehitamata on jäänud Pika tänava ääres asuv korterelamu osa. Käesolevaks ajaks on lammutatud pooleliolev elamuosa kuni vundamendini. Kinnistul puudub märkimisväärne kõrghaljastus.

Olemasolevad ja planeeritud hooned on varustatud tehnovõrkudega. Hoonetesse sisenevad veetoru, sidekaabel, kaugküttetorud, madalpingekaablid ning väljuvad kanalisatsioonitorud.

1.5. Planeeringu eesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute korteriomandite mõtteliste osade muutmine reaalosadeks, kolme kinnistu moodustamine, ehituskeelualade määratlemine ning hoonestustingimuste kehtestamine rajatavale korterelamule, mis on kavas ehitada praegusele vundamendile Pika tn äärde. Samuti on planeeringu eesmärgiks korrastada kinnistu piires hoonete tehnovõrkudega varustatus.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. Kruntide planeerimine.

Käesoleva planeeringuga jaotatakse olemasolev Pikk 1A kinnistu kolmeks kinnistuks, aadressidega Pikk 1A, Pikk 1D ja Pikk 1E.

2.1.1. Planeeritud piirangud.

Kinnistutele Pikk 1A, Pikk 1D, Pikk 1E ja Pargi 1A on planeeritud servituut Pika tänava poolses osas, mille eesmärk on tagada kinnistutele Pikk 1A, Pikk 1D ja Pargi 1A transpordi sh tuletõrje ja päästetehnika takistamatu juurdepääs. Servituudi lauseks on 7,0m ja pikkuseks 19,4m (135,8m²). Servituudile ei tohi rajada aedu, istutada puid ja paigutada muid transpordi läbipääsu takistavaid esemeid. Parkimise korraldus servituudiga määratletud territooriumil peab tagama tuletõrje ja päästetehnikale läbipääsu lausega 4,0 m.

Krundi Pikk 1 peab olema võimaldatud pääs kinnistu Pikk 1D hoone tagusesse kirdeossa korrastus- ja hooldustöödeks. Tööde graafik, läbiviimine ja Pikk 1 kinnistule tekkivate võimalike kahjude heastamise kord tuleb enne tööde alustamist Pikk 1 ja Pikk 1D omanike vahel kokku leppida.

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Jrk. Nr	Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
1	3193	Pikk 1E	korruselamumaa	339	1. 34901:007:0005, reg. nr.15742 2. 34901:007:0005, reg. nr.15743
2	3192	Pikk 1D	elamumaa	453	34901:007:0005, reg. nr.15741
3	1839	Pikk 1A	elamumaa	465	34901:007:0005, reg. nr.15744

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Krundi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks. täis-ehituse %	Korru-selisuus	Hoonete arv kinnistul	Maaka-sutuse sihtots-tarve	Sihtotstarbe osakaal
3193	Pikk 1E	339	303	89	2,5...3	1	EK	100%
3192	Pikk 1D	453	177	39	2	1	EE	100%
1839	Pikk 1A	465	164	35	2	1	EE	100%

2.2. Hoonestus.

Olemasolev hoonestus käsitletavatel kinnistutel Pikk 1A ja Pikk 1D säilib muudatusteta. Planeering fikseerib olukorra ning ei näe ette juurde- või pealeehitusi või muid hoonestust oluliselt muutvaid ümberehitusi.

Kinnistule Pikk 1E näeb käesolev planeering ette rajada korterelamu, mis kasutab võimalikult suures osas ära lammutatud hoone vundamenti. Vastavalt lähteülesande eritingimustele on rajatava elamu kõrguseks 2+katusekorrus, kasutatakse looduslikke viimistlusmaterjale. Hoone maksimaalseks kõrguseks on 11m ja ehitusaluseks pinnaks 209m². Lubatavaks katusekaldeks 15-40°.

Ehitusõigus kruntide kaupa:

1. Krunt nr. 3193 aadressiga Pikk 1E:

- Omanik: Tõnu Paju
- pindala: 339m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: korruselamumaa-EK-100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 89%
- ehitiste lubatud kõrgus: 2,5...3K
- katuse kalle: 15-40°
- harjajoon: soovitatav risti tänavajoonega, max. 11m maapinnast
- tulepüsivusklass: TP-1
- piirangud: seatud servituut võimaldamaks läbipääsu Pikk 1D kinnistule ning parkimist, servituudi laius 1,9m (36,4m²).
- viimistlus: krohv, puit, klaas, katusekate plekk

2. Krunt nr. 3192 aadressiga Pikk 1D:

- Omanik: Ande Sooäär
- pindala: 453m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa-EE-100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 39%
- ehitiste lubatud kõrgus: 2K
- katuse kalle: ~30°
- harjajoon: risti tänavajoonega, max. 8m maapinnast
- tulepüsivusklass: TP-2
- piirangud: seatud servituut võimaldamaks läbipääsu Pikk 1A kinnistule, servituudi laius 2,6m (49,8m²).
- viimistlus: krohv, puit, klaas, katusekate plekk

3. Krunt nr. 1839 aadressiga Pikk 1A:

- Omanik: Ants Tammeleht
- pindala: 465m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa-EE-100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 1
- krundi lubatud täisehituse protsent: 35%
- ehitiste lubatud kõrgus: 2K
- katuse kalle: ~ 30°
- harjajoon: risti tänavajoonega, max. 11m maapinnast
- tulepüsivusklass: TP-2
- piirangud: seatud servituut võimaldamaks läbipääsu Pikk 1D kinnistule, servituudi laius 2,6m (49,8m²).
- viimistlus: krohv, puit, klaas, katusekate plekk

2.3. Heakord ja haljastus.

Kinnistute Pikk 1A ja Pikk 1D osas on maaala haljastatud ja sealse haljastuse osas planeering muudatusi ette ei näe.

Pikk 1E osas on maaala korrastamata, haljastus praktiliselt puudub, samas ei ole seal ka eriti haljastamisele kuuluvat maad. Haljastus lahendatakse elamu ehitusprojekti raames.

2.4. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala asub Pika tänava ääres, mis on Kõrreassaare linnas tähtis tänav, kuid jääb siiski peamistest liiklusvoogudest kõrvale. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust. Pääsud kinnistutele jäävad samadesse kohtadesse.

Kinnistute Pikk 1A ja Pikk 1D parkimine toimub omal krundil ning kolme kinnistut haaravas servituudi osas.

Kinnistu Pikk 1E parkimine toimub osaliselt keldrikorrusel asuvates garaazides, osaliselt hoone ees tänaval.

2.5.Tehnovõrgud.

Kinnistud on varustatud vee, kanalisatsiooni, kaugkütte, elektri ja sidega.

2.5.1.Elektrivarustus.

Elamud on varustatud madalpingega 220/380V. Pika tn ääres asub elektri jaotuskilp kust saabub maaaluse kaabliga toide kõigile kolmele planeeritavale kinnistule. Pikk 1A saab elektritoite läbi Pikk 1D'sse tuleva sisendi. Voolumõõtjad on planeeritud paigaldada igale kinnistule eraldi.

Praegusel ajal asub Pargi 1 kinnistul tänavavalgustuspost, mis on ette nähtud likvideerida. Sellega koos likvideeritakse ka õhuliin, mis toidab nimetatud posti ning jääks ette Pikk 1E korterelamu ehitusele.

2.5.2.Veevarustus.

Veevarustuse malmtorust magistraaltrass (Ø100mm) jookseb piki Pikka tänavat. Olemasolev metalltoruga veesisend (Ø50mm) on planeeritud likvideerida ning rajada uus plastiktoruga metallhülssis veetrass (Ø32mm), millest on võimalik tuua eraldi sisendid kõikidele kinnistutele. Enne majja sisenemist paigaldatakse veetrassile peakraan, mis on ühtlasi piirituspunktiks. Veemõõtja asub igal kinnistul eraldi (lisaks on otstarbekas paigaldada veemõõtjad Pikk 1E igasse korterisse).

2.5.3.Kanalisatsioon.

Planeeritavatele kinnistutele on välja ehitatud töötavad kanalisatsioonitrassid, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta. Hoonetest väljuvad malmist fekaalkanalisatsioonitorud (Ø100mm) kogunevad ühisvoolsesse asbesttorusse (Ø150mm), millest kogutakse fekaalveed piki Pikka tänavat kulgevasse isevoolsesse asbesttorust magistraaltrassi (Ø200mm), mille lang on Pargi tn. poole.

2.5.4.Sajuvete kanalisatsioon

Piki Pikka tänavat kulgeb sajuvete kanalisatsioonitrass Ø300 asbesttoruna. Planeeritud on paigaldada kinnistule Pikk 1E 22m pikkune sajuvete kanalisatsiooni toru (Ø150mm plastiktoru) restkaevuga, mis võimaldaks ära juhtida praegu Pikk 1E hoone tagumisse nurka kogunevat sajuvett.

2.5.5.Küte.

Hoonete kütmiseks kasutatakse praegu ja on planeeritud kasutada ka Pikk 1E elamu puhul kaugkütet, mille trass saabub planeeritavale alale Pargi 2 kinnistult. Katlamaja asub Luha tänaval. Pikk 1E elamu jaoks tehakse trassist väljavõtte kaevust nr 16 (vt tugiplaani), millesse siseneb terastoru Ø57. Trass tuuakse Pikk 1E elamu keldrisse, kuhu projekteeritakse soojuste jaotussõlm.

2.5.6.Sidevarustus.

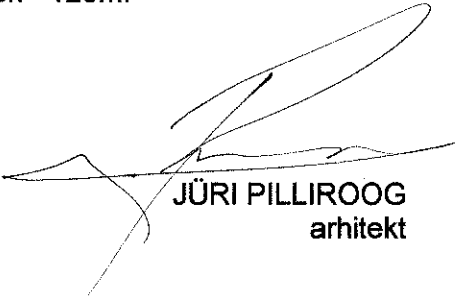
Sidekaabel siseneb Ø100mm asbesttorus praegusel ajal Pikalt tänavalt Pikk 1E kinnistule. Planeeringus ei muudeta sideühenduste asukohta ega iseloomu.

2.6.Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maaala saastekoormus oluliselt ei suurene. Kinnistutele paigaldatakse eraldi prügikastid, kohtadesse kus on võimalik lihtsalt konteinereid tühendada (vt põhijoonis).

2.7. Tuleohutusnõuded.

Olemasolevad elamud kinnistutel Pikk 1A ja Pikk 1D on peamiselt kivi ja betoonkonstruktsioonidega, kuid nad ei vasta siiski täielikult TP-1 nõuetele ning kuuluvad tulepüsivusklassi TP-2. Hoonete vahelised seinad on avadeta tuletõkkeseinad (38cm tellissein). Planeeritava elamu Pikk 1E nõutavaks tulepüsivusklassiks on TP-1. Tuletõrje ja päästetehnika juurdepääs Pikk 1A ja Pikk 1D hoonetele on tagatud servituudiga, mille laius on 7m, sellest tagatud läbipääsuala 4m. Pika ja Pargi tn ristumispiirkonnas asub hüdrant nr.65, selle kaugus planeeritavast alast on ~50m. Samuti asub hüdrant nr.64 Põik (Põik 1 ja Põik 2 vahel) tänaval, selle kaugus planeeringualast on ~120m.



JÜRI PILLIROOG
arhitekt