

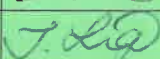


RR 3-02
I

	"SAARE EHITUSPROJEKT"	
	TÖÖ NR. 02-048	MÄRTS 2002
ESIMEES	ESKO KUUSIK	
PROJEKTEERIJAJA	INNA LIGI	

ROOPA TN. 14 KINNISTU

DETAILPLANEERING

KURESSAARE LINN, SAARE MAAKOND

OMANIK: ASTA PUGI

ALGATAJA: RAUL PUGI

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

25.04.2002
"....." nr. 36

PLANEERIMISPROJEKTI KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

2. LÄHTEMATERJALID

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuressaare linna üldplaneering volikogu otsus 18 24. mai 2001
- Roopa 14 katastriüksuse plaan 01.06.2001.a. alusplaani tunnus 5-G-2
- Kinnistamisotsus/ Kinnistamisasi nr. 4571 / 2001
- Õue-aiamaa geodeetiline plaan M 1:500 märts 2002.
- Planeerimis - ja ehitusseadus 14.06.1995.a.
- Asjaõigusseadus 09.06.1993.a.

3. LISAD

- Detailplaneeringu kooskõlastamise leht.
- Planeeritava eluhoone eskiislahendus
- Olemasolevate hoonete mõõdistusplaanid ehitus-ja kasutusluba

4. JOONISED

- 4.1. Asukoha skeem 1: 10000
- 4.2. Olemasolev olukord- kruntimine,kitsendused DP- 1 1: 500
- 4.3. Põhiplaan - hoonestus, tehnovõrgud, liikluskorraldus DP- 2 1: 500

SELETUSKIRJA SISUKORD

1.ÜLDOSA	1
1.1. PLANEERITAV ALA	
1.2. ALGATAJA	
1.3. LÄHEMATERJALID	
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD	
1.5. EESMÄRGID	
2. PLANEERIMISLAHENDUS	2
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE	2
2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE	2
2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	2
2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE	2
2.5. TEHNOVÕRGUD	3
2.6. KESKKONNAKAITSE	3
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	3
3. ANDMED KRUNDI KOHTA	4
4. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	5

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritava ala territoorium moodustub kinnistust aadressiga: Roopa tn.14 Kuressaare linn, Saare maakond, suurusega 999 m², kaasneb naaberkruntidega Roopa tn.12 ja Piiri tn. 24
Krunt asub Piiri ja Roopa tn. ristmikul, on ristkülikukujuline, pikiküljega Piiri tänaval.

1.2. ALGATAJA JA ALGATAMISE ALUS

Detailplaneeringu algataja:

Raul Pugi kui asjast huvitatud isik, vastavalt planeerimis- ja ehitusseaduse (PES) § 3 lg 2 ja § 10 (6).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise protsess lähtub PES § 21¹ (Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord) sätetest.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kuressaare linna üldplaneering
- Roopa 14 maaüksuse plaan
- Planeerimis- ja ehitusseadus

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala Roopa 14 asub Kuressaare linnas. Krunt on plaaniliselt põhja lõuna suunaline. Olemasolevalt piirneb antud maa-ala kahe naaberkrundiga: läänest Roopa 12 kinnistu, mille elumaja juurdeehitus-garaaz on kinnistute Roopa 12 ja 14 piirnehitis, lõunast Piiri 24 kinnistu.

Planeeritava maa-ala põhjapoolses osas on olemasolev puidust ühekorruseline elamu, juurdepääs Roopa tänavalt, piki läänepiiri amortiseerunud kõrvalhoone.

Olemasolev veevarustus linna veetrassist ,ühendus ka naaberkrundile. Samas on krundil olemasolev puurkaev. Kanalisatsioon puudub. Kasutusel on olemasolevas elamus olev kuivkäimla.

Elektrivarustus on Roopa tänavalt, õhukaabelliinist, sama ka side.

Maaüksusel on järgmised kitsendused:

- Ehitiste tuleohutus EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1
- Asjaõigusseadus

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale Roopa tn. 14 kinnistule uue eluhoone ehitamine, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine, vajadusel veejuhtimisservituudi esitamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE.

Krundi planeering lähtub olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest, kommunikatsioonidest, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsesest.

Roopa 14 kinnistul asub olemasolev kasutusloaga elamu ja kõrvalhoone, krunt säilib olemasolevas suuruses.

Kinnistu nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
2869	Roopa tn.14 Kuressaare l.	Väikeelamumaa	999 EE	Roopa tn.14 Kuressaare l.

Detailplaneeringu ettepanekuga taotletakse olemasolevale krundile uue elumaja ehitust.

2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE

Krundile on planeeritud püstitada uus elamu olemasoleva elamukrundi endisele aiamaale, arvestatuna tuleohutusnormidest ja tänava ehitusjoonest tulenevat ehituskeeluala krundi piirist. Ehitusaluseks pinnaks on planeeritud ca 100 m².

Olemasolev amortiseerunud majandushoone on planeeringu ettepanekuga perspektiivselt rekonstrueeritav, mis peab arvestama ehitatava elamu ja naaberkrundi asendiplaanilise lahendusega(tuletõkkesein)

2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääsutee ehitatavale uuele eluhoonele on planeeritud Piiri tänavalt.

Parkimine on ettenähtud oma krundile, selleks on hoone põhifassaad planeeritud krundi piirist 6m kaugusele. Kogumiskaevu ja prügi kontainerite juurde pääseb oma krundil asuvalt siseteelt.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundi ehitustest vaba pind on olemasolev õue - aiamaa, valdavalt muru. Planeeritaval krundil on olemasolevad õunapuud, mis krundi keskosas säilitatakse. Vastavalt krundi valdaja soovidele ja vajadustele istutada või rajada teisi haljastuse elemente.

Olemasolev piirdehekk säilitada ja vajadusel uuendada. Naaberkruntidevahelised piirded rajada naabruskokkuleppe alusel.

Krundisisese teed ja erinevad puhkepaigad rajada kohalikust, looduslikust materjalist (kivi, puit).

Krundi läänepiirile võib planeerda puhkenurga kinnise tulekoldega.

Prügi sorteerimine kavandada krundile paigutatud kontaineritesse.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Elekter maakaabelliin olemasoleva elumaja jaotuskilbist, kaitsevööndi ulatus 1m mõlemale pool liini (EV määrus nr.22 / 20.01.1999) "Asjaõigusseadus" § 158 (Tehnovõrgud ja -rajatised)

Veevarustus Ehitatakse krundisisene veetrass olemasolevast elamu veesõlmest, mis on ühendatud Kuressaare linna veevargiga. Olemasoleva pumbakaevu sanitaarkaitsetsooniks on võimaldatud 10 m

Kanalisatsioon - Olemasoleval elumajal on projektikohane kogumismahuti.

Projekteeritava uue elamu kanaliseerimine on planeeritud lahendada ajutise kogumiskaevu baasil, mis Piiri tänava kanalisatsioonitrassi väljaehitamisel ühendatakse vastava lepingu alusel Kuressaare linna kanalisatsioonitrassiga.

Planeeritud tehnovõrkude asukoha valikud täpsustuvad ehitusprojektiga.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Olmejäätmed kogutakse ja sorteeritakse oma krundi piires. Makulatuur põletatakse küttekolletes, mittepõlevad jäätmed sorteeritakse ja kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla krundi omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõtelt. Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvastiõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutisse paberi või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks mahuteid.

Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Kodusel majapidamises tekkivaid ohtlikke jäätmeid, mida bensiinijaamade juures vastu ei võeta, peab üle andma vastavat ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavatele jäätmekäitlusettevõtetele.

Jäätmete mahuteid peab tühjemana sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete, sealhulgas toidujäätmete, kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Kompostimist tuleb teostada soojustatud ja kahjuritest eest kaitstud kompostimishõudes. Kompostimishõud peavad naaberkinnistustest paiknema vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi omavahel kokku teisiti.

Jäätmete vedu elamurajoonis ei tohi häirida öörahu.

Ehituse lõppedes kogu krunt heakorradada.

Hajastus ja heakord vastavalt omaniku soovile, mis lähtub linna heakorra eeskirjadest ja väljakujunenud heast tavast.

Krundi piire ja väravad kooskõlastada koos ehitusprojektiga.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete ja juurdeehituste projekteerimise käigus lähtuda **EESTI PROJEKTEERIMISNORMI EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus" nõuetest.**

Projekteeritav eluhoone on planeeritud paigutada krundile 5m kaugusele olemasolevast krundi piirist ja naaberkrundil asuvast eluhoonest 10 m kaugusele.

Rekonstrueeritava abihoone projekteerimisel lähtuda EPN 10.1. osa I Üldeeskiri ptk. 6 Planeering sätestatud võimalustest ja tingimustest.

Hoonete lubatud tulepüsimusklass on TP-3. Hoone maksimaalne kõrgus elamul 8,5 m.

3. ANDMED KRUNDI KOHTA

address ROOPA tänav 14 KURESSAARE linn
kinnisasi nr. 4571 / 2001
katastrikood 34901:009:0014
omanik Asta Pugi i.k. 43704150015
krundi pindala 999 m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve 100%-väikeelamumaa (E, 001)
- Krundi pindala: 999 m²
- Krundi olemasolev ehitusalune pind: 136m²
- Krundi olemasolev rajatistealune pind: 22 m²
- Krundi planeeritv maksimaalne ehitusalune pind koos rajatistega 250 m²
- Krundi täisehituse protsent: max. 25%
- Hoonete arv krundil: 3
- korruste arv 1+ katusekorrus, hoone kõrgus kuni 8,5 m

HOONESTUSE KIRJELDUS

Krundil on olemasoleva hoonestusena vanem ühekorruseline viilkatusega elamu ja amortiseerunud majandushoone.

On määratud uue eluhoone - ehitusalune pind ja asukoht, mis lähtub kogu krundi hoonestuse ruumilisest planeeringust vastavalt miljöö väärtusele, keskkonna -ja asukoha planeerimistingimustele.

- Arhitektuurseelt planeerida krundile olemasoleva keskkonnaga (tänavafrondi, olemasoleva hoonestuse ja loodusega) harmoneeruv elamu
- Hoonestuse rajamisel arvestada olemasoleva keskkonnaga ja kehtivate ehitusnormidega.
- Hoonete lubatud tulepüsisivusklass on TP-3.
- Katusekatteks tsingitud profiilplekk, katusekalle max.45⁰

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee on Piiri tänavalt. Parkimine oma krundil.

TEHNOVÕRGUD

- Elektrivarustus: olemasoleva elamu elektrijaotuskilbist.
- Veevarustus: olemasoleva elamu veesõlmest, mis on ühendatud linna veetrassiga.
- Kanalisatsioon: ajutine kogumismahuti kuni liitumiseni linna kanalisatsioonitrassiga.

3. MAA OMANIKUL ARVESTADA JÄRGMISTE SEADUSJÄRGSETE KITSENDUSTEGA

1. "EESTI VABARIIGI PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS"

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

2 "ASJAÕIGUSSEADUS " Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised"

Tehnovõrgud ja rajatised §158

3. "ASJAÕIGUSSEADUS " Kinnisomandi kitsendused

Naabusõigused §143 - 154

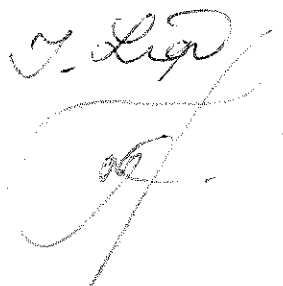
4. EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus"

osa I. ÜLDEESKIRI

Ehitise tulepüsivus. Planeering. Tulekustutus -ja päästetööde tagamine

koostas : planeerija: INNA LIGI

planeeringu algataja: RAUL PUGI



KURESSAARES
märts 2002.a.