

226-02
II

Ösel Plan

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

Tellija: Heimar Sannik

Töö nr.18-02

VALLIMAA TN.22, KURESSAARE LINN

DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan projekteerija: Merle Murumets

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Vastutav insener: Raiyo Kaseorg

november 2002.a.

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

"12" 05 2003 nr. 322

PROJEKTI KOOSSEIS

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 kinnistamisotsus.
4. Avaldus detailplaneeringu algatamise kohta
5. Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

JOONISED

DP1 Tugiplaan	M 1:500
DP2 Kruntimise skeem	M 1:500
DP3 Planeerimisjoonis	M 1:500

15

KURESSAARE LINN, VALLIMAA TN.22 DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Vallimaa tn.22

1.2 Detailplaneeringu algataja on Heimar Sannik

1.3 Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.1-8/431.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ).

1.4 Olemasoleva kinnistu Vallimaa tn.22 omanik on Heimar Sannik.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistu
304	Vallimaa tn.22	Väikeelamumaa EP	ca 1177	Vallimaa tn.22 ol.ol. nr.2061
3215	Vallimaa tn.22a	Väikeelamumaa EP	ca 662	Vallimaa tn.22

2.2 Hoonestus

Ühele krundile jääb olemasolev elamu abihoonetega ja teisele on planeeritud uue elamu rajamine, võimalik on abihoone rajamine, olemasolev kuur lammutatakse. Planeeritava hoone ja olemasoleva sauna vahele tuleb tulemüür või tuletõkkesein. Juhul kui ei lammutata olemasolevat sauna. Sauna lammutamisel võib kasutada tuleohutuskujasid

2.3 Liikluskorraldus

Kinnistule Vallimaa tn.22 on juurdepääs on Vallimaa ja Hariduse tänavalt. Uuele krundile, Vallimaa tn.22a, on planeeritud juurdepääs Vallimaa tänavalt. Autode parkimine on planeeritud oma krundile.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritava ala juures Vallimaa tänaval on olemasolev linna vee- ja kanalisatsioonitrass ning elektriliinid olemasoleva ja kavandatava elmu varustamiseks.

Olemasoleva elamu veevarustus toimub Hariduse tänaval oleva veetrassi baasil ja kanaliseerimine Hariduse tänaval olevasse tänavatorustikku. Kõetakse ahjuküttega.

Planeeritud elamu veega varustamine on kavandatud Vallimaa tänaval oleva veetrassi baasil ja kanaliseerimine Vallimaa tänaval olevasse tänavatorustikku vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele nõuetele. Sadeveed immutatakse pinnasesse. Eektrivarustus lahendatakse Vallimaa tänaval olemasolevast madalpingetrassist. Kõetakse ahi- või keskküttega.

VALLIMAA TN.22

Maaomnanik:

Krundid pindala:

Krundid ehitusõigus

Krundid sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:

Krundid täisehituse protsent:

Krundid suurim ehitusalune pind:

krundid nr.304 kinnistu nr.2061

Heimar Sannik

1177 m²

väikeelamumaa(EE) 100%

4

20%

221m²

Krundid kirjeldus

Kinnistu asub Vallimaa tänava ja Hariduse tänava nurgas. Krundil asub elamu ja kolm kõrvalhoonet. On olemas viljapuuaiad. Krundid piirneb kinnistuga Hariduse tn.2 ja moodustatava krundiga Vallimaa tn.22a. Hooned on suhteliselt heas korras. Puit osad värvida ilmastikukindla värviga. Soovitav on värvikaart tellida linnakuntnikult.

Hoonestuse kirjeldus

Kinnistul on olemasolev elamu ja kõrvalhooned.

Ehitiste korruselisus:

2 korrust (sh. katusekorrus)

Ehitise katusekalle:

40°- 45° kahepoolne

Ehitise katusekate:

eterniit-soovitav asendada kivi või plekiga

Ehitise välisviimistlus:

silikaat vooder, puit ja krohv

Harjajoon:

paralleelselt Vallimaa tänavaga ja risti Hariduse tänavaga

Eitusjoon:

paralleelselt Vallimaa- ja Hariduse tänavatega

Tulepüsivusaste:

TP3 või TP2

Kitsendusega alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul. Olemasoleva sauna ja planeeritava hoone vahele tuleb tulemüür juhul kui rajatav hoone Vallimaa tn.22a jääb TP3 või TP2 tuleohutusklassi, TP1 klassi puhul tuleb ehitada tuletõkkesein. Olemasoleva sauna lammutamisel võib kasutada normidest tulenevaid kujasi.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile juurdepääs on olemas Vallimaa ja Hariduse tänavalt. Autode parkimine on kavandatud oma krundile.

Heakord ja jäätmekäitlus

Kinnistul on olemas puuviljaaed ja kõrghaljstust. Kinnistul on soovitatav korrastada olemasolev piire või kavandada hoone arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded, soovitatav puitpiire.

Krundile paigaldada prügikonteinerid ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Kinnistul olemasolevad hooned on varustatud elektri-ja sideliiniga ning on liitunud linna vee-ja kanalistsioonivõrkudega. Kõetakse ahiküttega.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

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

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineridja korraldama jäätmeveo.

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

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

3. Essti Vabariigi planeerimisseadus

Seadus kehtestab tingimused üld-ja detailplaneeringuks.

4. Piiriehitis. §147. Naaberkinnisasja kasutamine.

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

5. §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.

VALLIMAA TN.22a**Maaomnanik:****Krundi pindala:****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:

Krundi täisehituse protsent:

Krundi suurim ehitusalune pind:

krunt nr.3215**Heimar Sannik****662 m²**

väikeelamumaa(EE) 100%

2

25%

150m²**Krundi kirjeldus**

Krunt piirneb kinnistutega Vallimaa tn.22, Hariduse tn.2 ja Vallimaa tn.20.

Krunt asub Kuressaares Vallimaa tänava ääres, millele on planeeritud ühepereelamu.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud elamu, võimalik abihoone rajamine. Olemasolev puidust kõrvalhoone lammutatakse

Ehitiste korruselisus:

2 korrus (sh.katusekorrus)

Ehitise katusekalle:

38°-45° kahepoolne

Ehituse katusekate:

plekk või kivi

Ehitise välisviimistlus:

puit või fassaadikivi

Harjajoon:

paralleelselt Vallimaa tänavaga

Ehitusjoon

paralleelselt Vallimaa tänavaga

Tulepüsiivusaste:

TP3, TP2 või TP1.

Kitsendusega alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul. Olemasoleva sauna ja planeeritava hoone vahele tuleb tulemüür juhul kui rajatav hoone jääb TP3 või TP2 tuleohutusklassi, TP1 klassi puhul tuleb ehitada tuletõkkesein. Olemasoleva sauna lammutamisel võib kasutada normidest tulenevaid kujasi.

Liikluskorraldus ja teed

Käesoleva detailplaneeringuga krundile pääs on kavandatud Vallimaa tänavalt. Sissepääsutee on soovitatav katta asfaltkatte või killustikuga ja käigurajad soovitatav katta sillutuskividega. Autode parkimine on kavandatud oma krundile.

Heakord ja jäätmekäitlus

Krundil on olemasolevat kõrghaljastust Vallimaa 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. Tänavaaärde võib istutada heki, mis sobib olemasoleva kõrghaljastusega.

Jäätmete kogumiseks paigaldada prügikonteinerid ja korraldada äravedu vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale.

Tehnovõrgud

Hoone on kavandatud ühendada Vallimaa tänaval oleva linna vee- ja kanalisatsioonitrassiga, vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Elektrivarustamiseks paigaldada kaablitross Vallimaa tänaval olevast trassist. Arvestikapp paigaldatakse krundi piirile. Elamut köetakse ahi- või keskküttega. Elektri- ja veevarustuse detailsemad lahendused antakse hoone projektiga.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

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

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineridja korraldama jäätmeveo.

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

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

3. Essti Vabariigi planeerimisseadus

Seadus kehtestab tingimused üld-ja detailplaneeringuks.

4. Piiriehitis. §147. Naaberkinnisasja kasutamine.

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

5. §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.