

235-02
I

KLOTOID



KURESSAARE LINNAS,
ALLEE TÄNAV 7 KRUNDI
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0602-03

PROJEKTIJUHT I. HIIAMIST
KOOSTAS A. HEINLA

PLANEERING KEHTESTATUD

2002

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

23.08.2002 nr. 62

Kausta kooslus: lehti 8
 jooniseid 4

Tellija: Majo Kolk
 Allee tänav 7
 Kuressaare

Täitja: OÜ Klotoid

 tel. (045) 33 723
 GSM (050) 84 489
 faks (045) 33 695
 e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23
Kuressaare 93812

tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsentseeritud tarkvara TURBOCAD
litsentseeritud tarkvara OFFICE

KURESSAARE LINN, ALLEE 7 SELETUSKIRI

1 OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritav ala	Kuressaare linn Allee 7, Krundi nr. 2089 Krundi pindala 2092 m ² .
1.2 Detailplaneeringu algataja	Majo Kolk
1.3 Kinnistu omanikud	Majo Kolk Laine Turja Merike Turja Maren Asumets
1.4 Kinnistu sihtotstarve	100% väikeelamumaa (EE)
1.5 Krundi täisehituse protsent	30%
1.6 Lähtematerjalid	Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 264, 09. mai 2002 a. Detailplaneeringu lähteülesanne, planeeritava ala skeem. Saare Maakohtu kinnistamisotsus 26. veebruar 2002 asi 4825/2001. Allee tänav 7 maaüksuse plaan. Digitaalne geodeetiline alusplaan M1:500 (koostaja: OÜ Klotoid)

1.7. Situatsioonikirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Allee tänaval muinsuskaitsevööndis. Kinnistul asub kaks puitelamut mille omanikud on Majo Kolk, Laine Turja, Merike Turja ja Maren Ausmets. Olemasoleva kinnistu raames on planeeringu ülesandeks moodustada kinnistu aadressiga Allee tn. 7A, mis eraldatakse Allee tn. 7 kinnistu idapoolsest osast. Moodustatava kinnistu suurus on 630m². Olemasolevale Allee 7 kinnistule on viidud vee- ja kanalisatsioonitrass, kinnistu on ühendatud madalpinge elektrijaotusvõrguga ja side õhuliiniga. Krundil on puurkaev ja reovee kogumiskaev. Krundile juurdepääs toimub Allee tänavalt. Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele on ehitusjoon määratud 6,80 m tänava piirist. Planeering olemasolevaid hooneid ei puuduta ja hõlmab uue kinnistupiiri määramist ning ehitusõiguse andmist.

PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Sissejuhatus

Käesoleva planeeringuga on Allee 7 kinnistu jagatud kaheks maaüksuseks, määratud on ehitus- ja maakasutustingimused, pakutud on lahendus tehnovõrkudega liitumiseks, lahendatud on kruntidele juurdepääsuvõimalus.

2.2 Andmed moodustatavate kruntide kohta

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust
2089	Allee 7	100% (EE) väikeelamumaa	1462 m ²	Allee tn. 7 Kinnistu nr. 15244, 15245, 15246, 15247
3195	Allee 7A	100% (EE) väikeelamumaa	630 m ²	Allee 7A Kinnistu nr. 15244, 15245, 15246, 15247

2.3 Moodustatavate kruntide planeerimislahendused.

2.3.1 Allee tn. 7

1) Krundiandmed

Krundi omanik	Majo Kolk, Laine Turja, Merike Turja, Maren Asumets
Krundi nr.	2089
Krundi pindala	1462 m ²
Krundi sihtotstarve	väikeelamumaa 100% (EE)

2) Hoonestus

Krundi täisehituse protsent	30%
Hoonete korruselisus	1,5 kuni 2 korrust

Hoonete välisviimistlus

Vastavalt üldtunnustatud ohutusnõuetele ja projekti kohaselt

3) Liikluskorraldus

Olemasolev juurdepääs kinnistule toimub Allee tänavalt. Uue kinnistu moodustamisega ei muudeta kehtivat juurdepääsu, vaid kehtestatakse teekasutuse kitsendus olemasolevale Allee 7 kinnistule, tagamaks juurdepääsu loodavale Allee 7A kinnistule.

4) Heakord ja haljastus

Olemasolev haljastus tuleb korrastada. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded.

5) Jäätmekäitlus

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

6) Tehnovõrgud

Krundile on olemas sideühendus õhuliinide kaudu ning linna joogivee- ja kanalisatsioonitrass, kuhu soovi korral on krundi valdajail võimalik liituda.

7) Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiräärseks ehituskeelualaks lähtuvalt tuletõrje normidele määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast (5+5=10m). Piiräärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid, lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimis- normid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmise). Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

2.3.1.1 Seadustest tulenevad kitsendused. Servituutide seadmise õigused või kohustused.

1) Planeerimis- ja ehitusseadus (RT I nr.59 12. juuli 1995. a.)

§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 omavalitsuselt.

2) Muinsuskaitse seadus

Allee tn. 7 krunt asub Kuressaare Vanalinna muinsuskaitse vööndis

§72. §30 lg 3

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

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusnõunik linnavalitsuse korralduse alusel.

3) Asjaõigusseadus.§156. Ajutine tee

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Puudutab juurdepääsu loodavale krundile Allee tn. 7A läbi krundi Allee tn. 7.

§158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

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

Puudutab Allee tn. 7 läbivaid linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikke, Allee tn. 7A side- ja elektrivarustuse kaableid.

§169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

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 ehitusnõunik linnavalitsuse korralduse alusel.

Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri

p.3 lg 2

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

2.3.2. Allee 7A

1) Krundiandmed

Krundi omanik	Majo Kolk, Maren Asumets, Laine Turja ja Merike Turja
Krundi nr.	3195
Krundi pindala	630 m ² , millest elamuehitusmaa moodustab 100% (EE)

2) Hoonestus

Krundi täisehituse protsent	30%
Hoonete korruselisus	1,5 kuni 2 korrust
Hoonete välisviimistlus	soovitav puit või kivi
Harjajoon	vastavalt projektile.
Tulepüsivusaste	TP3 (kui projektis pole teisiti). Vastavalt EPN 10.1 nõuetele on tuleohutuskujade vähendamise korral võimalik tulemüüri või tuletõkkeseina kasutamise läbi naabritega kokkuleppel ehitada tulevane hoone ka teisiti.

3) Liikluskorraldus

Käesoleva planeeringuga liikluskorraldust ei muudeta, vaid seatakse kinnistule Allee 7 teekasutuse kitsendus kinnistule Allee 7A pääsemiseks.

4) Heakord ja haljastus

Krundil tuleb uute hoonete ehitusprojekti mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused. Krundile on soovitatav kavandada hoonete arhitektuuriga ja ümbrusega sobivad piirded.

5) Jäätmekäitlus

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

6) Tehnovõrgud

Elektrivarustus, sideühendus, veevarustus ja kanalisatsioon tuleb lahendada hoonete tehnilise projekti koosseisus ja vastavate kokkulepete olemasolul. Liitumine peab toimuma vastavalt trassivaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni trasside ümber säilitatavad kaitsekujad on planeeritud mõlemale poole trassi 1,50 m laiusena

Uusehitised on planeeritud ühendada kinnistut läbiva kanalisatsiooni- ja veetrassiga. Liitumine AS Eesti Energia jaotusvõrguga saab toimuda kinnistul olemasolevast jaotuskilbist. Krundile on planeeritud sideühendus Allee tänava õhuliinist. Liitumine Allee tänava õhuliiniga saab toimuda Allee 7A juurdepääsutee alla rajatava sidekaabli paigaldamise kaudu.

Alternatiivina on võimalik liituda sidega Kase tänava sidekaablistse ühendamise kaudu, kuid sellisel juhul peab saavutama kokkuleppe Kase tn. 4 kinnistu omanikuga, kelle kinnistut Allee tn. 7A kaabel läbima peaks.

7) Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiräärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujast (5+5=10m). Nõutavate kujade tagamiseks on käesoleva planeeringuga ette nähtud Kase tn. 6 kinnistu piiril paiknev ja ilma ehitusloata paigaldatud küttepuude ladustamise varjualune teisaldada vähemalt nõutava 5 meetri kaugusele krundipiirist.

Piiräärsete, tuletõrje normidest tulenevate ehituskeelualade vähendamine on võimalik, rakendades selleks täiendavaid meetmeid, mis lähtuvad kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimis- normid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmine). Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

2.3.2.1. SEADUSTEST TULENEVAD KITSENDUSED. SERVITUUDIDE SEADMISE ÕIGUSED VÕI KOHUSTUSED.

1) Planeerimis- ja ehitusseadus (RT I nr.59 12. juuli 1995. a.)

§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 kohaliku omavalitsusest.

2) Muinsuskaitse seadus

Allee tn. 7A krunt asub Kuressaare Vanalinna muinsuskaitse vööndis

3) Asjaõigusseadus.

§158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

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

Puudutab Allee 7A krundi läbivaid linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikke.

§169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri

p.3 lg 2

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

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 ehitusnõunik linnavalitsuse korralduse alusel.

Koostas: Ants Heinla

OÜ Klotoid
28.06.2002