

236-02
I

Kuessaare linn
kinnistu Suve tn. 5

DETAILPLANEERING

tellja:
Aivar Rebel

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

arhitekt:
Jüri Pilliroog

projektijuht:
Tõnu Paju

juhataja:
Jüri Pilliroog

TALLINN 2002

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuessaare Linnavolikogu otsusega

"10" 10 2002 nr. 82

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

SISUKORD

1. Tiitelleht
2. Sisukord

Planeering:

3. Seletuskiri
4. Situatsiooni skeemid
5. Tugiplaanplaan M 1:500
6. Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500,
7. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

8. Kooskõlastuste koondtabel
9. KLV projektide läbivaatamise komisjoni protokoll
10. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
11. Korraldus Suve 5 detailplaneeringu algatamiseks
12. Detailplaneeringu lähteülesanne
13. Leping detailplaneeringu korraldamiseks ja finantseerimiseks
14. Kinnistamisotsus
15. Piiriprotokoll
16. Katastriüksuse plaan
17. Muud (DP kehtestamise teade ajalehes „Meie Maa“)
18. Kooskõlastused muudetud Tehnovõrkude Koondplaanil

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Kuressaare kesklinnas, Suve tänava põhjapoolses küljes, Suve ja Talve tänavate ristmiku läheduses. Planeeringus on haaratud peamiselt üks kinnistu aadressiga Suve tn 5, sihtotstarve: väikeelamumaa, katastritunnus: 34901:014:0055, suurus 1204m², reg osa nr 11241. Käsitlev kinnistu kuulub ühele omanikule, Aivar Rebelile.

Lähteülesandes määratletud planeeringuga vaadeldav ala on ~2300m², sinna kuuluvad osaliselt naaberkrundid aadressidega: Suve 3 (kinnistamata), Suve 5A. Planeeringu alasse kuuluv kinnistu Suve 7 ei ole vahetu krundi naaber.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kuressaare Linnavalitsus oma korraldusega nr. 303 21. mai 2002.a. Sama korraldusega on antud detailplaneering korraldada ja finantseerida asjast huvitatud isikule Aivar Rebelile vastavalt tema poolt esitatud avaldusele 06.05.02.a.

1.3.Lähtematerjalide loetelu.

- Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonna poolt koostatud detailplaneeringu lähteülesanne nimetusega: "Suve 5 detailplaneering";
- Kuressaare linna üldplaneering 2010, kehtestatud 24.05.01;
- Olemasoleva kinnistu katastriüksuse plaan;
- Klotoid OÜ poolt koostatud maaala geodeetiline alusplaan M 1:500

1.4.Olemasolev olukord.

Kinnistul Suve 5 paiknevad 2 elamut ja kasvuhoone. Kinnistu idapoolsest küljest möödub Suve 5A juurdepääsutee.

Kinnistu on laugja profiiliga, suurim kõrguste vahe on 20 cm.

Kinnistu kõrghaljastuseks on peamiselt viljapuud.

Olemasolevad hooned on osaliselt varustatud tehnovõrkudega. Mööda Suve tänavat jooksevad hiljuti paigaldatud vee ja kanalisatsiooni trassid, kuhu ühendatakse ka kinnistul paiknevad elamud

1.5.Planeeringu eesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks nii, et mõlemale olemasolevale elamule tekiks krunt ning neid oleks võimalik käsitleda eraldi kinnistutena. Lisaks on planeeringu eesmärgiks ehituskeelualade määratlemine ning hoonestustingimuste kehtestamine võimalike juurde- või ümberehituste tarbeks. Samuti on planeeringu eesmärgiks korrastada kinnistu piires hoonete tehnovõrkudega varustatus.

2.PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1.Kruntide planeerimine.

Käesoleva planeeringuga jaotatakse olemasolev Suve tn 5 kinnistu kaheks kinnistuks, aadressidega Suve 5 ja Suve 5B.

2.1.1.Planeeritud piirangud.

Kinnistud on planeeritud nii, et Suve 5B kinnistule pääseb otse Suve tänavalt. Kuigi servituute Suve 5 kinnistule ei ole planeeritud, siiski peab Suve 5 kinnistu omanik võimaldama Suve 5B omanikule avarii või muu põhjendatud vajaduse puhul juurdepääsu insenertrassidele, mis teenindavad Suve 5B kinnistut ja läbivad Suve 5 kinnistut. Suve 5B omanik peab võimalike kaevetööde korral Suve 5 kinnistul võimalusel taastama enne kaevetöid valitsenud olukorra või kompenseerima Suve 5 omanikule tehtud kahjustused.

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Jrk. Nr	Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
1	2936	Suve 5	väikeelamumaa	541	34901:014:0055, reg. nr.11241
2	3197	Suve 5B	väikeelamumaa	663	34901:014:0055, reg. nr.11241

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Krundi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks. täisehituse %	Korru-sus	Hoonete arv kinnistul	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal
2936	Suve 5	541	120	23	2	1	EE	100%
3197	Suve 5B	663	110	17	2	2	EE	100%

2.2.Hoonestus.

Kinnistutel säilib olemasolev hoonestus. Tekkival kinnistul Suve 5 paiknevale elamule on planeeringuga ettenähtud võimalus juurdeehituseks hoone kagupoelses osas. Planeeritav juurdeehitus tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Kuressaare linnaarhitektiga. Planeeringuga on kinnistul 5B ettenähtud maksimaalselt 2 hoonet (elamu ja abihoone), planeeritavale kinnistule Suve 5 on ettenähtud 1 hoone, s.t. võimalik abihoone tuleb liita olemasoleva elamuga.

Ehitusõigus kruntide kaupa:

1. Krunt nr. 2963 aadressiga Suve 5:

-Omanik: Aivar Rebel

-pindala: 541m²

-krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa-EE-100%

-lubatud ehitiste arv krundil: 1

-krundi lubatud täisehituse protsent: 23%

-ehitiste lubatud kõrgus: 1 korrus + katusekorrus

-katuse kalle: lähtuda olemasolevatest hoonetest

-harjajoon: risti või paralleelne tänavajoonega, max. 7,5m maapinnast

- tulepüsivusklass: TP-3
- piirangud: Suve 5B teenindavate trassidele juurdepääs (vt. Punkt 2.1.1) juurdeehituse eskiislahendus kooskõlastada linnaarhitektiga
- viimistlus: krohv, tellis, puit. Katusekate: plekk, kivi

2. Krunt nr. 3197 aadressiga Suve 5B:

- Omanik: Aivar Rebel
- pindala: 663m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa-EE-100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 2 (juurdeehitise võib projekteerida soovi korral ka olemasoleva hoone külge ehituspiirangust vabale alale)
- krundi lubatud täisehituse protsent: 17%
- ehitiste lubatud kõrgus: elamu puhul 1 korrus + katusekorrust, abihoone puhul 1 korrus
- katuse kalle: lähtuda olemasolevatest hoonetest
- harjajoon: risti või paralleelne tänavajoonega (v.a.abihoone); max. 7,5m, abihoonel 4,5m maapinnast
- tulepüsivusklass: elamul – TP-3, abihoonel TP-1 või madalama tulepüsivuse kasutada kinnistupiiri poolses osas tulemüüri
- piirangud: abihoone (või juurdeehituse) eskiislahendus kooskõlastada linnaarhitektiga
- viimistlus: krohv, tellis, puit; katusekate: plekk, kivi

2.3.Heakord ja haljastus.

Kinnistutel peamiselt säilib olemasolev haljastus, Suve 5B sissesõidu piirkonnas likvideeritakse 4 viljapuud.

Teekatete materjalid lahendatakse elamu või abihoone juurdeehituste ehitusprojektide raames. Suve 5 ja Suve 5B kinnistute sissesõidud soovitatavalt kivikattega (kiviparkett või killustik).

Kruntide piirete osas olulisi muutusi ei planeerita, säilib osaline kiviaed. Lisatavad aiad on soovitatavalt puitlappidest.

2.4.Liikluskorraldus.

Planeeritav ala asub Suve tänava ääres, mis jääb peamistest liiklusvoogudest kõrvale. Planeeringuga oluliselt ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust. Tekib uus pääs kinnistule Suve 5B. Pääsu laius on 3,5m, mis võimaldab tuletõrje ja päästetehnika juurdepääsu Suve 5B hoonetele.

Tekkivate kinnistute normatiivne parkimine toimub omal krundil.

2.5.Tehnovõrgud.

Kinnistud on varustatud elektri ja sidega. Veevarustus toimub õuel olevast kaevust. Kanalisatsioon on autonoomne.

2.5.1.Elektrivarustus.

Elamud on varustatud madalpingega 220/380V, peakaitse 3×40A. Olemasolev õhuliin on ettenähtud likvideerida. Suve 5 kinnistu edelanurka paigaldatakse õhuliini mast, kuhu saabub toide olemasolevast õhuliini mastist, mis asub Suve 8A hoone ees. Paigaldataval mastil paiknevad mõlema kinnistu 2 liitumiskilpi peakaitsetega 3×20A ja vooluarvestitega. Õhuliini mastilt lähevad mõlema kinnistu elamute jaotuskilpidesse maaalused kaablid MCMK 4×10+10S.

2.5.2.Veevarustus.

Veevarustuse magistraaltrass (Ø160) on hiljuti paigaldatud piki Suve tänavat.

Hoonete vahel olevast kaevust lähtuvad veeühendused likvideeritakse ning rajatakse mõlemasse elamusse uus plastiktoruga veetrass (Ø32mm). Kinnistute ühendused magistraaltrassi asuvad eraldi ning mõlemal on oma peakraan (piirituspunkt). Veemõõtja asub igal kinnistul eraldi.

2.5.3.Kanalisatsioon.

Hiljuti on rajatud Suve tänavale ühisvoolne kanalisatsioonitrass (Ø200), millele on mõlema kinnistu tarbeks rajatud kanalisatsiooni kaevud, kuhu on võimalik juhtida fekaalveed mõlemalt kinnistult eraldi. Kinnistutele ehitatakse välja kanalisatsiooni trassid (Ø110).

2.5.4.Sajuvete kanalisatsioon

Sajuvete kanalisatsioon planeeritavas piirkonnas puudub. Sajuveed immutatakse maapinda.

2.5.5.Küte.

Kaugküte antud piirkonnas puudub, mõlemad kinnistud kasutavad autonoomset küttesüsteemi.

2.5.6.Sidevarustus.

Sideühenduse lahendus jääb muutumatuks. Praegu siseneb õhuliini mastist maaalune sidekaabel Suve 5 elamusse ning sealt läheb edasi Suve 5B elamusse. Kinnistute erinevate omanike puhul tuleb nende vahel sõlmida leping sideühenduse kasutamise kohta.

2.6.Keskkonnakaitse.

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

2.7.Tuleohutusnõuded.

Olemasolevad hooned kuuluvad TP-3 tulepüsivusklassi. Kinnistule Suve 5B on võimaldatud abihoone ehitamine eeldusel, et rajatav hoone kuulub TP-1 tulepüsivusklassi või kinnistu piiri poolses küljes kasutatakse nõuetele vastavat tuletõkkeseina.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Suve ja Talve tänava ristmikul (kaugus planeeritavast alast ~50m), teine hüdrant asub Suve, Kevade ja Kitzbergi tänava ristmikul (kaugus planeeritavast alast ~150m). Kinnistule Suve 5B on tuletõrje- ja päästetehnikale võimaldatud juurdepääs mööda teed, mille laius on 3,5 m.

JÜRI PILLIROOG
arhitekt