

Saaremaa
Kuressaare

Vana-Roomassaare 26 DETAILPLANEERING

ARHITEKTIBÜROO JUHATAJA EVA HIRVESOO

ARHITEKT



EVA HIRVESOO

ARHITEKT



MARKO JÄRVELA

TELLIJA



FIE ANDRES LAUK

28.11.02

sisukord

KOOSKÖLASTUSED

SELETUSKIRI:

PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS
 KEHTIVAD PLANEERINGUD
 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 EHTUSÕIGUS PLANEERINGUALAL
 TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED
 NÕUDED PIIRETELE, HEAKORRASTUSELE, HALJASTUSELE
 EHTISTEVAHELISED KUJAD
 TEHNOVÕRKUDE PAIGUTUS JA HOONETE TEHNOVARUSTUS
 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD
 OLULISEMAD ARHITEKTUURI- JA LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED
 SERVITUUDID
 KINNISOMANDI KITSENDUSED

SELETUSKIRJA LISAD:

KURESSAARE LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
 DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE
 PLANEERINGU ASUKOHASKEEM
 KINNISTUSAMETI KINNISTAMISOTSUS
 LIITUMISTINGIMUSED ERAMU LIITUMISEKS ÜHISVEEVÄRGI JA -KANALISATSIOONIGA

JOONISED:

MAAÜKSUSE PLAAN	1:500	
MAA-ALA GEODEETILINE ALUSPLAAN (koostanud GEODEESIABÜROO OÜ)	1:500	GP1
DETAILPLANEERING	1:500	GP2

seletuskiri

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

Detailplaneering on koostatud seoses krundiomaniku sooviga ehitada Kuressaares Vana-Roomassaare 26 krundile õuemaja. Detailplaneering määratleb planeeringuala ehitustingimused.

2. KEHTIVAD PLANEERINGUD

Üldplaneeringuna kehtib Kuressaare linna üldplaneering 2010, mille korrektuur ei ole vajalik (vastavalt dp lähteülesandele).

*Märkus: NP-ühikust ruumeli fasisidustusprotsent; 30%.
Suurendatase 35%-ni. dp. muudatus. J. J. J.*

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Krunt nr. 1283 aadressiga Vana-Roomassaare 26 paikneb rahulikus mereäärses aedlinlikus miljöös Kuressaare kesklinna läheduses.

Naaberkruntidel on valmis või ehitatavad elamud. Krundi kirdeküljel on Vana-Roomassaare tänav, kagus naaberkrunt Vana-Roomassaare tn.28, lõunas Tuule tn. 17, edelas Tuule tn. 13 ning loodes Talve tn.6 ja Vana-Roomassaare tn.24a.

Planeeringualal säilib praegune kruntide jaotus.

4. EHITUSÕIGUS PLANEERINGUALAL

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 4.01. Maakasutuse sihtotstarve: | elamumaa(EV); |
| 4.02. Lubatud suurim ehitiste arv: | 2; |
| 4.03. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind ja täisehitusprotsent: | 246m ² (35%); |
| 4.04. Ehitiste lubatud suurim katuseharja kõrgus: | 8 meetrit; |
| 4.05. Ehitiste lubatud suurim korruselisus | kuni 2 (sealhulgas katusekorrus); |

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Krundile juurdepääs on Vana-Roomassaare tänavalt. Autode parkimine on ette nähtud krundil ja Vana-Roomassaare tänaval. Liikluskorraldus ei muutu. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil on 2 (äärelinna parkimisnormi alusel).

6. NÕUDED PIIRETELE, HEAKORRASTUSELE, HALJASTUSELE

Detailplaneering ei sea piiretele ja heakorraldusele erinõudeid.

Maha võetakse koim puud. Muu olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada või kompenseerida vastavalt kehtivale korrale.

7. EHITISTEVAHELISED KUJAD

7.01. Hoonete tulepüsivusklass: vähemalt TP3

7.02. Ehitistevahelised tuleohutuskujad määrata vastavalt EPN 10.1. Kaugus naaberkruntidel paiknevate hooneteni ei tohi olla vähem kui 10 meetrit.

7.03. Kui ehitised ulatuvad krundi piirile lähemale kui 5 meetrit või ehitatakse kokku, tuleb hoonete vahele rajada tulemüür. Hoonete tegeliku paiknemise selgudes ja krundiomanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel võib tulemüüri asendada nõuetekohase tuletõkkeseinaga.

8. TEHNOVÕRKUDE PAIGUTUS JA HOONETE TEHNOVARUSTUS

Vana-Roomassaare tänaval on rajamisel kanalisatsiooni- ja veetrass. Pärast veetrassi ühendamist jääb olemasolev puhta vee kaev kastmisveekaevuks ning heitvete kogumiskaev likvideeritakse. Krundil asuvad EL TELEVÕRKUDE ja SAARTE ELEKTRI võrgud, mis jäävad muutmata või rekonstrueeritakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Hoone kütmine toimub lokaalsete kütteseadmetega ja elektriga. Hoonesisesed tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

9. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Keskkonnale ja naabritele avaldatavad mõjud peavad jääma seadusandluses ja normatiivides kehtestatud piiridesse. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning tehnoloogia valikul on kohustuslik arvestada naaberkruntide elamisfunktsiooniga. Jäätmete kogumiseks näha ette koht prügikonteineritele. Prügikonteinerite hulk määrata vastavalt jäätmekäitlusettevõtte spetsiifikale. Krundile planeeritud sihtotstarve ei tingi keskkonnakaitseliste erimeetmete rakendamist.

10. OLULISEMAD ARHITEKTUURI- JA LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED

Ehitiste projekteerimisel arvestada Planeerimis- ja Ehitusseaduse §43 nõuetega.

Rajatavad juurdeehitused peavad mahuliselt ja kujunduslikult sobima ümbruskonna väärtuslikuma osaga ning haakuma olemasoleva hoonega. Juurdeehitused ei tohi halvendada olemasoleva hoone väljanägemist. Kavandatavast juurdeehitusest on lisatud eskiis.

Arhitektuurinõudeid viimistlusmaterjalide osas ei ole. Lubatud katusekalded on 0°...45°.

11. SERVITUUDID

Servituudi vajadusega alad puuduvad.

12. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kinnisomandi kitsendused rakenduvad juhul, kui ehitatakse ühine sein või piirirajatis või soovitakse seadustada olemasolevat piirirajatist. Ehitada või seadustada tuleb kõigi naabrite omavahelisel kokkuleppel ja kooskõlas kehtivate ehitusnormidega ning piirirajatis või ühine sein on naabrite kaasomand.

Seletuskirja koostas
Eva Hirvesoo
arhitekt EAL

