

Tellija: ASTA SAAR
Täitja: OÜ Klotoid
Juhataja: Indrek Himmist.....
Vastutav arhitekt: Terje Truuma.....
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : lehti 8
jooniseid 4

tel. (245) 33 723
GSM (250) 84 489
faks (245) 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
vaba tarkvara Office

KURESSAARES, MARIENTALI TEE 6 KRUNDI
DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala : Marientali tee 6 krunt.

1.2. Detailplaneeringu aldamise alus: Asta Saare avaldus 31.01.2003.a.-

1-3 Planeeritava ala suurus: 7103 m²

1.4. Lähtematerjalid :

- Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 18.02.2003 nr. 89 detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- Pihtla tee 65 detailplaneering 2002.a. (OÜ Klotoidi töö)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja: Geodeesiabüroo OÜ)

1.5. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Marientali tee ja Pihtla tee ristmikust kirdes. Krundi idapoolel on M. Võlmale kuuluv kinnistu, kus asub puidust elumaja, kolm abihoonet ja aiamaa. Elamu ümbrus on haljastatud hõreda põõsastiku ja paari kõrgema puuga. Planeeritav maa-alal asusid varem linnarahva põllumaad, hetkel on seal lage rohumaa üksikute, juhuslikult kasvavate põõsastega.

1.6. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks, määrata ehitus- ja maakasutustingimused, lahendada kruntidele juurdepääsuvõimalus ning tehnovõrkudega liitumise võimalus.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kruntide planeerimine

Kinnistul moodustatakse kaks krunti aadressidega Marientali tee 6 ja Marientali tee 8 ning krundi kasutamise sihtotstarbega pereelamu maa.

ANDMED KRUNDI KOHTA

MARIENTALI TEE 6

krunt nr. 2332

Maa omanik:	ASTA SAAR
Krundi pindala:	1564 m²
Krundi ehitusõigus:	
Krundi sihtotstarve	Pereelamu maa -100%
Lubatud ehitiste arv krundil	1-2
Ehitiste lubatud kõrgus	1 - 2 korrust (s.h. katusekorrus)
Krundi täisehituse protsent:	21%
Katuse kalle:	35-45
Harjajoon:	paralleelselt Marientali teega
Materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale: seinad - kivi, puit, katusekatteks - kivi või plekk.
Tulepüsimusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkiinnistutest ehituskeelualadega. Ehituskeeluala võib vähendada olemasolevate ehitiste tulepüsimusklassi parendamise teel või tulemüüride ehitamisega.

Krundile on planeeritud eramu. Hoone peafassaad orienteerida Marientali tee poole. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont.

Hoone projekt peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduses § 47 nimetatud projekteerimiseks pädava vastutava spetsialisti poolt.

Hea arhitektuurse lahenduse eesmärgil soovitav projekteerida Marientali tee 6 ja Marientali tee 8 elamud komplekselt ühe arhitekti poolt. Veenva arhitektuurse lahenduse korral võivad hoone katuse kalle ja harjajoone suund erineda detailplaneeringus antud nõuetest.

Projekteerimisloa annab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Heakord ja haljastus

Krunt tuleb korrastada. Haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Vastavalt eelmisele planeeringule (Pihtla tee 65 detailplaneering 2002. a.) on kavandatud krundile juurdepääs kitsendusega üle Pihtla tee 65b ja Pihtla tee 65 kinnistu. Juurdepääsutee algab Pihtla teelt, Kullerkupu tänava vastast ja hargneb kaheks sissesõiduks, Pihtla tee 65 ja Marientali tee 6 kruntidele.

Tehnovõrgud

Elektriühendus Marientali tee poolsele piirile rajatavast elektrimöötekapist maakaabli kaudu.

Veeühendus Pihtla teel kulgevast veetrassist.

Kanaliseerimisühendus Marientali tee poolsel küljel kulgevast kanalisatsioonitrassist. Konkreetset tingimust vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb küsida AS Kuressaare Veevärgist.

Sideühendus on võimalik Pihtla teel paiknevast sidetrassist.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks

vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Kinnistu piiri lähedal paiknevad kõrgepingekaabel, madalpingekaabel ning sidetrassid. Samuti on planeeritud Marientali tee 8 ja Pihtla tee 65 veeühendused kitsendusega üle Marientali tee 6 kinnistu.

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

“Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p. 3 lg 2

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

MARIENTALI TEE 8

krunt nr. 3246

Maa omanik: ASTA SAAR
Krundi pindala: 1235 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve Pereelamu maa -100%
Lubatud ehitiste arv krundil 1-2
Ehitiste lubatud kõrgus 1 - 2 korrust (s.h. katusekorrus)
Krundi täisehituse protsent: 30%

Katuse kalle: 35-45

Harjajoon: paralleelselt Marientali teega

Materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale: seinad - kivi, puit, katusekatteks - kivi või plekk.

Tulepüsisivusklass: TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkinnistutest ehituskeelualadega. Ehituskeeluala võib vähendada olemasolevate ehitiste tulepüsisivusklassi parendamise teel või tulemüüride ehitamisega.

Krundile on planeeritud eramu. Hoone peafassaad orienteerida Marientali tee poole. Arvestada tuleb planeeringus määratud ehituskeeluala, kruntide täisehituse protsenti ja ehitusjoont. Hoone projekt peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduses § 47 nimetatud projekteerimiseks pädava vastutava spetsialisti poolt. Hea arhitektuurse lahenduse eesmärgil soovitav projekteerida Marientali tee 6 ja Marientali tee 8 elamud komplekselt ühe arhitekti poolt. Veenva arhitektuurse lahenduse korral võivad hoone katuse kalle ja harjajoone suund erineda detailplaneeringus antud nõuetest. Projekteerimisloa annab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Heakord ja haljastus

Krunt tuleb korrastada. Haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Piirete arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

Liikluskorraldus ja teed

Juurdepääsutee on planeeritud üle Marientali tee parkla ajutisena, kuni Pihtla tee 65d krundil ette nähtud teedevõrgu väljaehitamiseni.

Tehnovõrgud

Elektriühendus Marientali tee poolsele piirile rajatavast elektrimõõtekapist maakaabli kaudu.

Veeühendus Pihla teel kulgevast veetrassist, kitsendusega üle Marientali tee 6 kinnistu.

Kanaliseerimisühendus Marientali tee poolsel küljel kulgevast kanalisatsioonitrassist. Konkreetset tingimused vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb küsida AS Kuressaare Veevärgist.

Sideühendus on võimalik Pihla teel paiknevast sidetrassist, kitsendusega üle Marientali tee 6 kinnistu.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks

vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutuseõigusega.

Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

Ehitusseaduse § 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Kinnistu Marientali tee poolse piiri ääres kulgevad kõrgepingekaabel, madalpingekaabel ja sidekaabel.

Asjaõigusseaduse § 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

Ehitusseaduse § 19 lg 1

Ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse kehtestatud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused;

“Jäätmete kogumine” –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p. 3 lg 2

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

Koostas: P. Hein