

Tellija: ALLAR SUUSTER

Täitja: Klotoid OÜ

Juhataja: Indrek Himmist.....

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa.....

Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 6
jooniseid 4

tel. 45 33 723
GSM 50 84 489
faks 45 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096

KURESSAARE LINN, JAAMA 11 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Kuressaare linn, Jaama 11

1.2. Detailplaneeringu algataja: Kuressaare Linnavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 445 10.08.2004 detailplaneeringu algatamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad
- Planeerimisseadus
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas GRGM projekt OÜ, 2004)

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on Jaama 11 kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Planeeritava ala suurus on ca 1780 m².

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav kinnistu asub Kuressaare aedlinnas Jaama tänaval. Maa sihtotstarbeks on väikeelamumaa.

Krundil asub 1,5 korruselise elamu, üks 1 korruselise ja üks 2 korruselise kõrvalhoone. Maatüki põhja poolsesse nurka on rajatud auto varjualune, mis planeeringu koostamise hetkel ei ole seaduslik.

Krundile pääs toimub Jaama tänavalt.

Tänavapoolsest äärest on krunt piiratud puidust lippaiaaga.

Olemasolev eramu on ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonivõrku, elektri- ja sideühendus saadakse õhuliini kaudu Jaama tänava ääres paiknevatest õhuliinidest.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

JAAMA 11 KINNISTU ANDMED

kinnistu suurus	1775 m ²
Katastritunnus	34901:011:0043
Kinnistu registriosa nr.	19267
Kinnistu omanik	Malle Kobin
Kinnistu sihtotstarve	elamumaa 100%

5. PLANEERINGU LAHENDUS:

Käesoleva planeeringu eesmärk on jagada Jaama 11 kinnistu kaheks eraldi krundiks, aadressidega Jaama 11 ja Kevade 29. Mõlema krundi sihtotstarve on pereelamu maa.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

JAAMA 11

Maa omanik:

Krundi pindala:

Krundi ehitusõigus:

Krundi sihtotstarve:

elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil:

Krundi täisehituse protsent:

Maksimaalne korruselisus:

Katusekalle:

kinnistu nr. 19267

Malle Kobin

842 m²

Pereelamu maa, katastri sihtotstarve

3

max 25%

1,5

olemasolev

Hoonestus

Krundil on elamu koos abihoonega. Hetkel uut hoonestust planeeritud ei ole. Soovi korral on maaüksusele võimalik ehitada arvestades tuletõrje kujasid ja ehituskeelu alasid.

Selleks tellida projekteerimistingimused Kuressaare Linnavalitsusest.

5.2 Piirded

Jaama tänava ääres on puitlippaed, mis vajab korrastamist.

5.3. Haljastus ja heakord

Haljastus rajatakse vastavalt krundi omaniku soovile ja maitsele.

5.4. Liikluskorraldus

Krundile juurdepääs Jaama tänavalt.

5.5. Keskkonnakaitse

Elamu on ühendatud kanalisatsioonivõrku.

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.6. Tuleohutus

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkinnistute hoonetest Ehituskeeluala võib vähendada olemasolevate ehitiste tulepüsivusklassi parendamise teel või tulemüüride ehitamisega.

5.7. Tehnovõrgud

Olemasolev elamu on ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonivõrku, elektri- ja sideühendus saadakse õhuliini kaudu Jaama tänava ääres paiknevatest õhuliinidest. Uusi ühendusi planeeritud ei ole.

Seadusjärgsed kitsendused, millega krundi omanikul tuleb arvestada

Kuressaare linna ehitusmäärus 19.06.2003 nr. 18

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

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

KEVADE 29

Maa omanik:

Malle Kobin

Krundid pindala:

933 m²

Krundid ehitusõigus:

Krundid sihtotstarve:

Pereelamu maa, katastri sihtotstarve

elamumaa

Lubatud ehitiste arv krundil:

3

Krundid täisehituse protsent:

max 25%

Maksimaalne korruselisus:

1,5

Harjajoon:

elamul paralleelselt Kevade tänavaga, abihoonel risti või paralleelne Kevade tänavaga

Katusekalle:

elamu - 37-45 kraadi,
Abihoone – kui abihoone ehitatakse kokku naaberkinnistu kõrvalhoonega, sellisel juhul ühepoolne katusekalle 15-25 kraadi soovituslikult kasutada naturaalseid traditsioonilisi materjale.

Välisviimistlusmaterjalid:

Hoonestus

Krundile on planeeritud elamu koos kõrvalhoonega.

Eluhoone on paigutatud naaberkinnistu Koidu 31 piirist 2 meetri kaugusele. Sellega kaasneb Koidu 31 omanikule täiendav kitsendus tuletõrje kuja suurenemisega tema kinnist poole.

Kõrvalhoone on paigutatud Jaama 11 abihoone vastu ning sellisel juhul tuleb naaberkruntide poole jäävad seinad ehitada tulemüürina.

5.2 Piirded

Piirdeaedade lahendus anda koos hoone projektiga.

5.3. Haljastus ja heakord

Haljastus rajatakse vastavalt krundi omaniku soovile ja maitsele.

5.4. Liikluskorraldus

Krundile juurdepääs Koidu tänavalt.

5.5. Keskkonnakaitse

Elamu on planeeritud ühendada linna kanalisatsioonivõrku.

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.6. Tuleohutus

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3, tulemüüriga ehitataval abihoonel TP2.

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkinnistute hoonetest Kui abihoone ehitatakse naaberkinnistu kõrvalhoone vastu, tuleb seinad, mis jäävad naaberkruntide poole ehitada tulemüürina.

5.7. Tehnovõrgud

Vesi - Kevade tänaval paiknevast veetrassist.

Kanalisatsioon - suunata Kevade tänaval asuvasse kanalisatsioonitrassi

Elekter – saadakse Kevade tänaval paiknevast madalpinge õhuliinist maakaabli kaudu.

Juurdepääsu tee äärde krundi piirile on planeeritud liitumiskilp.

Side – Elion Ettevõtte AS – i poolt pakutav sideühendus on võimalik saada Kevade 33 ees asuvast side õhuliinist rajatava õhuliini või maakaabli kaudu.

Sademeveed – juhtida Kevade tänava sademevetetrassi.

Seadusjärgsed kitsendused, millega krundi omanikul tuleb arvestada

Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus § 147. Naaberkinnisasja kasutamine

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

Kuressaare linna ehitusmäärus 19.06.2003 nr. 18**“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2**

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

JAAMA 13**Maa omanik:****Miralda Jasmin****Krundi pindala:****776 m²**

Krundi sihtotstarve:

elamumaa

Kinnistul paiknevad elamu ja abihoone ning elamule on projekteeritud arhitekt A. Kotli poolt märtsis 2004 juurdeehitus.

Krunt on osaliselt planeeringu alas, kuna Kevade 29 krundi piirile on vastavalt Jaama 13 omaniku soovile planeeritud abihoone. Ehitades naaberkinnistute piirile lähemale kui 5 m peab abihoone olema naabrite poolsest küljest ehitatud tuletõkkeseina või tulemüüriga.

Planeering teeb ettepaneku projekteerida hoone tuletõkkeseinaga ning kahepoolse katusekaldega.

Abihoone eskiisprojekt kooskõlastada Kuressaare Linnavalitsusega ning Saaremaa Päästeteenistusega.

Kevade 29 krundi omanik võib nõuda tema piiri ääres oleva Jaama 13 abihoone sademevee juhtimist Jaama 13 krundile.

Planeeritava abihoone arhitektuursed nõuded:

Maksimaalne harja kõrgus: 4,5 m

Maksimaalne räästa kõrgus: 2,3 m

Harjajoon: risti Kevade tänavaga

Katusekalde: 37-45 kraadi

Välisviimistlusmaterjalid: soovituslikult kasutada naturaalseid traditsioonilisi materjale.

Tulepüsivusklass TP2.

Koostas: P. Hein

03.11.2004