

OÜ PAIK ARHITEKTID

Narva mnt 2 Tallinn 10117, arhitektid@paik.ee, tel. 6420589

Reg. Nr. 11242108

Lootsi 9a Kinnistu detailplaneering

OBJEKT : Lootsi 9a, Kuressaare linn, Saaremaa

TELLIJA: Kuressaare Linnavalitsus

KINNISTU OMANIK : Rein Porss , tel: 5057111

PROJEKTEERIJA : OÜ PAIK Arhitektid

ARHITEKT: Tõnu Laanemäe, tel: 55601174

TALLINN 22.11.2010

SISUKORD:

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	3
1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine	4
1.2 PLANEERINGU ÜDLAHENDUS	4
2.0 TEHNOVÕRGUD	4
2.1 Madalpinge elektrivarustus	4
2.2 Sidevarustus	4
2.3 Vesi- ja Kanalisatsioon	4
2.4 Sadeveed	4
2.5 Soojavarustus	5

JOONISED

Situatsiooniskeem		
Tugiplaan	M 1:500	LEHT 1
Põhijoonis	M 1:500	LEHT 2
Asendiplaan (Eskiisprojekti asendiplaan)	M 1:250	LEHT 3
Vertikaalplaneeringu joonis	M 1:250	LEHT 4

LISAD

LISA 1 - Lootsi 9a Arhitektuurne eskiisprojekt

Seletuskiri

Illustreerivad joonised:

A-3	vaade 1	M 1:100
A-4	vaade 2	M 1:100
A-5	vaade 3	M 1:100
A-6	vaade 4	M 1:100
A-7	lõige 1-1	M 1:100

Lisa 2- Päikesevalguse varjuskeemid

Lisa 3- Päikesevalguse varjuskeemid 2

Lisa 4- Lootsi ja Abaja tänava vahelise ala skemaatiline analüüs

KURESSAARE LINNAS, LOOTSI TN 9a DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

- Planeeritav ala asukoht ja suurus:
Planeeritav ala asub Kuressaares, Lootsi tn 9a kinnistul Abaja tänava ääres.
Planeeritava ala suurus ca 407 m².

- Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on määrata tingimused Lootsi tn 9a kinnistul ühepereelamu planeerimiseks. Määrata ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, haljastus ja heakord ning parkimisvõimalused.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse otsus 24.08.2010 istungil korraldusega nr 395
Lootsi tn 9a algatamiseks
- OÜ Hadwest Maamöödubüroo geodeetiline alusmöödistus, töö nr T-10-79 (juuli 2010)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Olemasolev ehitus puudub, vana hoone on lammutatud.
Kõrghaljastus kinnistul puudub.
Juurdepääs kinnistule on Abaja tänava poolt.
Kinnistul on olemas elektriliitumised, tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ühendused.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

	Aadress	Pindala m ²	Kinn.nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Lootsi 9a	407	941934	34301:010:0296.	Elamumaa 100%	Rein Porss

Planeeritaval kinnistul kitsendused puuduvad. Hoone paikneb miljööväärtusliku ala kaitsevööndis. Kuressaare linna ehitusmääruses toodud soovitus paigutada hooned kinnistu piirist üldjuhul poole hoone kõrguse kaugusele ei kehti vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis tingituna sealsest rahutust ruumistruktuurist.

1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

Üldplaneeringu järgselt asub planeeringu ala väikeelamumaal. 407m² kinnistu puhul, millel paiknes enne lammutamist 163m² ehitusaluse pinnaga ehitis ei ole mõistlik nõuda 30% täisehitusprotsenti nagu tunduvalt suuremate kinnistute puhul mujal väikeelamute alal vaid on mõistlik lähtuda kinnistu senisest täisehitusprotsendist. Hoone korruselisus on vastavuses üldplaneeringuga. Planeeritava hoone ehitusalune pind on väiksem kui kinnistul paiknenud lammutatud hoone.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeering lähtub soovist ehitada krundile ühepereelamu. Määratud ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded lähtuvad kontaktvööndis välja kujunenud miljööst. Planeeringulahendusega ei kavandata ühegi naaberkinnistu maakasutuse kitsendamist. Krundi hoonestusala ja ehitusõiguste määramisel on arvestatud naaberhoonete ja paiknemisega, tuleohutuskujadega ning naaberkruntide struktuuriga. Planeeritav ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd. Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene, planeeringuga kavandatav on piirkonna normaalne linnaehituslik areng ning pigem piirkonna iseloomu korrastav.

Krundi hoonestamisel ja haljastamisel tuleb lähtuda põhimõtetest, et naaberkruntide õuealad oleksid avatud lõuna- ja õhtupäikesele, piirkond säilitaks aedlinliku iseloomu ning naaberkruntide kasutamine oleks võimalikult privaatne. Krundi haljastamisel on soovitatav kasutada aedlinna sobilikke viljapuid (nt hariliku pirnipuu, mureli ja õunapuu külma- ja haiguskindlaid sorte ning dekoratiivsorte) ning hõredavõralisi puid nagu kask, pihelgas jms.

2.0 TEHNOVÕRGUD

2.1 Madalpinge elektrivarustus

Lootsi 9 krundil paiknev liitumiskilp tõstetakse Lootsi 9a krundile. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumispunkti planeeritavate hooneteni paigaldatakse maakaablid.

2.2 Sidevarustus

Planeeritavale krundile planeeritakse maakaablitrass alates Lootsi 9a ja 7 nurgas paiknevast kaablijaotuskapist. Kaablitrassil on 2m servituutidala. Lootsi 9a kinnistult läheb maakaablitrass üle õhuliiniks Lootsi 11 ja 9 poolses krundnurka paigaldatava posti kaudu Lootsi 9 krundil paikneva posti suunas.

2.3 Vesi- ja Kanalisatsioon

Kinnistute veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse j vee- ja kanalisatsioonitrassidele ühenduste loomisega Abaja tänava kaudu, vesi kaevu nr. V472 ja kanalisatsioon vastavalt kaevu nr.K3003 kaudu.

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

2.4 Sadeveed

Krundi sademeveed immutatakse krundisiseselt pinnasesse ja drennaaži. Sademevee naaberkinnistutele juhtimine ei ole lubatud. (Vaata vertikaalplaneeringu joonist LEHT 3)

2.5 Soojavarustus

Planeeritava eluhoone soojusvarustus on ette nähtud individuaalkütetel põhinevalt.

Seletuskirja koostas: arhitekt Tõnu Laanemäe