

KLOTOID

KURESSAARE LINNAS,
UUS-ROOMASSAARE 50 KRUNDI
DETAILPLANEERING

Töö nr. 1000-03

JUHATAJA M. NÖMM
ARHITEKT T. ORG

2001

Kausta kooslus : lehti 5
 jooniseid 5

Tellija: RANDO RAIK

Täitja: OÜ Klotoid
 tel. (045) 33 723
 GSM (051) 83 282
 faks (045) 33 722
 e-mail klotoid@sarma.ee
 Rohu tn. 5 (III korus)
 Kuressaare 93812
 tegevuslitsents EE-7561
 reg. nr. 10207096
 litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
 vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, UUS-ROOMASSAARE 50 KRUNDI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- 1.1. Planeeritav ala : Uus-Roomassaare tn.50 krunt.
- 1.2. Detailplaneeringu algataja : RANDO RAIK
- Kinnistu kaasomanikud: KAJA TASA - ½
RANDO RAIK - ½
- 1.3. Lähtematerjalid : -Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus 25.aprill 2000.
nr.285. detailplaneeringu algatamise kohta koos
detailplaneeringu lähteülesandega
-Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja:AS
Nuki Maamõõdubüroo)

1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav krunt asub väljakujunenud väikeelamurajoonis Loojangu ja Uus-Roomassaare tänavate nurgal. Maa on kinnistatud, kinnistu reg.nr.7373. Krunt on hoonestamata, piirneb kagus ja edelas individuaalelamukruntidega, kirdes Uus-Roomassaare ja loodes Loojangu tänavaga. Uus-roomassaare tänava ääres kasvab võsastunud põõsaid, üldiselt on krunt kõrghaljastusega. Reljeef on tasane, maapind naaberkruntidest madalam ja vajab lisatäidet. Käesoleva planeeringuga on määratud krundile hoonestustingimused, liiklus- ja parkimisvõimalus, põhimõtteline haljastus ja trassiühendused.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

Krundile on planeeritud 16-kohaline külalistemaja ja perspektiivse ehitusena eramu - blokeerituna külalistemajaga.

Kõigist krundi piiridest on määratud 5.0m laiune ehituskeeluala, millest sissepoole on võimalik uue hoonestuse rajamine. Lisaks kitsendab ehitusvõimalusi Uus-Roomassaare 52 hoonestusest tulenev tulestõrjekuju 10.0m.

Põhihoonestuse paigutus on määratud ehitusjoontega – 5.0m Loojangu ja 5.0m Uus-Roomassaare tänavast.

Krundile on planeeritud sissesõidud nii Loojangu kui ka Uus-Roomassaare tänavalt.

Külastajate parkla ja sissesõit on planeeritud Uus-Roomassaare tänavalt, et võimalikult vähe häirida naaberelamuid. Loojangu tänavalt on planeeritud isiklik ja majanduspääs.

Naaberkruntidele – Loojangu 1 ja Uus-Roomassaare 52 kehtib 5.0m laiune maksimaalne normatiivne tulestõrjekuju, mis kitsendab naabrite ehitusõigust sellel alal. Tulestõrjekuju võib sellel alal vähendada rakendades Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. tulenevaid võimalusi (näiteks tulemüüri kasutamine).

KRUNDI NÄITAJAD :

Krundi Nr.	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Ol.olev ehit. alune pind m ²	Planeeritud täisehituse %	Planeeritud korruselisus	Planeeritud hoonete arv krundil	Siht-otstarbe tähis	Siht-otstarbe osakaal %
1796	Uus-Roomassaare 50	1457	-	25	2	1-2	0010 EE 002 Ä	30 70

ANDMED KRUNDI KOHTA

UUUS-ROOMASSAARE TN. 50**krunt nr. 1796****Kinnistu kaasomanikud:**KAJA TASA 1/2
RANO RAIK 1/2**Krundi pindala:****1457 m²****Krundi ehitusõigus:****Krundi sihtotstarve**Väikeelamumaa 0010 EE -30%
Ärimaa 002 Ä -70%**Lubatud ehitiste arv krundil**

1-2

Ehitiste lubatud kõrgus

2 korrust

Krundi täisehituse protsent:

25%

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud 16-kohaline külalistemaja, millega on blokeeritud eluruumid isiklikuks otstarbeks.

Katuse kalle:

kaldkatuse, kalde määramisel lähtuda naaberhoonete katusekalletest ja arhitektuursest sobivusest

Harjajoon:

vastavalt projektile

Materjalid:

Soovitav kasutada max naturaalseid materjale - kivi+krohv, puit. Katusekattena soovitav sile valtsplekk või kivikatus (mittesoovitav kivi imitatsioon)

Tulepüsimusklass:

TP2

(majutushoone tuletõkkeseksiooni piirpindala 800m²)

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tuule tn.-Nooruse tn ristmikul ja katab 150m raadiuses planeeritava hoone ala.

Heakord ja haljastus

Krundil puudub heakorrastus, haljastus Uus-Roomassaare tn. ääres on juhuslik, võsastunud. Uus-Roomassaare tn. äärne võsa on ette nähtud likvideerida, jättes võimalusel kasvama suuremad puud. Rikkalik haljastus on planeeritud naaberkruntide piiride äärde eraldamaks külalistemaja individuaalelamutest. Loojangu 1 krundi piirile võiks rajada kõrgema ilupõõsas-heki või istutada vabakujulised põõsagrupid. Uus-Roomassaare 52 krundi piirile on planeeritud kõrghaljastus. Üksik puu ja põõsagrupp on ette nähtud Loojangu tänava äärde.

Tänavate äärsed piirded on ette nähtud toekamad, tasakaalustamiseks hoone suurt mahtu. Kasutada võiks kivipiiret või kivilist ja kivist vaheosadega puit- või metallipiiret, naaberkruntide vahelised piirded võib rajada ka traatvõrgust.

Liikluskorraldus

Külalistemaja klientide parkla on planeeritud Uus-Roomassaare tänava äärde sissesõiduga Uus-Roomassaare tänavalt. Planeeritud on 5 sõiduauto kohta vastavalt Eesti linnatänavate projekteerimisnormidele.

Parkla koos sissesõiduteega hõlmab ca 7.0m laiuselt tänava maa-ala, takistamata seejuures tänava ja kõnnitee väljaehitamist. Kõnnitee laiuks on arvestatud 1.5m + 1.0m laiune haljasriba kõnnitee ja parkla vahel. Tänavapunaste joonte vaheline kaugus antud lõigus on 32.0m.

Lahendus on valitud eesmärgil säilitada Loojangu tänaval individuaalrajoonile omane rahu. Lahendusega ei kaasne maa omandamist ja omanik võtab endale riski – likvideerida parkla, juhul kui linna vajadused seda nõuavad. Hoone projekteerimisel tuleb ette näha krundile varuala parkla paigutamiseks.

Loojangu tänavalt on planeeritud isiklik ja majanduspääs.

Tehnovõrgud

Loojangu tänaval kulgevad vee-, kanalisatsiooni-, ja sidetrassid.

Uus-roomassaare tänaval kulgevad madalpinge- ja kõrgepingekaablid ning sidetrassid. Planeeritav hoone ühendatakse Loojangu tänava vee-, kanalisatsiooni ja sidetrassiga.

Piirkonna lähim tuletõrjehüdrant asub Nooruse ja Tuule tn. ristmikul (raadiuses 150m hõlmab planeeritava hoone ala).

Keskkonnakaitse

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

Planeeringus on prügikonteinerid ette nähtud Loojangu tänava sissesõidutee äärde.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:Asjaõigusseaduse paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

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

1. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

2. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

3. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

Koostas: T.Org,
OÜ Klotoid

