

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



158-01
II

Tegevuslitsents nr. EE-6309

TELLIJA: KAIDI JANTRA,
EVE SAGUR

T - 17- 01
A - 34088

KURESSAARE LINN, KUNGLA TN.19

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



KURESSAARE
2001

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 32, 16.jaanuar 2001.a., koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Kungla tn.19 detailplaneeringule)

Planeeringu algataja avaldus.

4. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Hoonestuse skeem.	DP-3
Piirangute skeem.	DP-4

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA. 3

1.1. PLANEERITAV ALA.....	3
1.2. ALGATAJA.	3
1.3. LÄHTEMATERJALID.	3
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	3
1.5. EESMÄRGID.	3

2. PLANEERIMISLAHENDUS..... 3

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	3
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	4
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	5
2.6. KESKKONNAKAITSE.	5
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	5

KUNGLA TN.19, KRUNT NR.185 6

KUNGLA TN.19A, KRUNT NR.2888..... 8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva kinnistu aadressiga Kungla tn.19, krunt nr.185, pindalaga 2089m².

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatasid kinnistu omanikud Kaidi Jantra ja Eve Sagur 09.jaanuar 2001.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.32, 16.jaanuar 2001.a. detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lähteülesanne Kungla tn.19 detailplaneeringule koos planeeritava ala skeemiga.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas individuaalelamute rajoonis Kungla tänaval.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringu käigus moodustatakse olemasoleva kinnistu, aadressiga: Kungla tn.19, krundi nr.185, pindalaga 2089m², asemel kaks uut maaüksust. Vastavalt aadressidega: Kungla tn.19, krundi nr.185, pindalaga 884m² ja Kungla tn.19a, krundi nr.2888, pindalaga 1205m². Mõlemad krundid on sihtotstarbega väikeelamumaa- EE-0010.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
185	Kungla tn.19	Väikeelamumaa-EE-0010	884	Kungla tn.19
2888	Kungla tn.19a	Väikeelamumaa-EE-0010	1205	Kungla tn.19

KRUNDI NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
185	Kungla tn.19	884	101	30	1,0	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
2888	Kungla tn.19a	1205	237	30	1,0	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- **Kungla tn.19**, sihtotstarbega: Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Olemasolevalt paikneb kinnistul 71m² ühekordne elamu. Planeeringuga määratakse krundile uue ehitusõigusena abihoone pindalaga 30m². Planeeritav ehitusvõimalus on eeldatav, ehitusalune pind võib muutuda, arvestades planeeringuga lubatud krundi täisehitusprotsenti 30% ja joonisel DP-4 toodud ehituskeeluala..

- **Kungla tn.19a**, sihtotstarbega: Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Olemasolevalt on krundil kuur ja kelder, mis planeeringuga on määratud likvideerimisele. Planeeringuga on krundile uue ehitusõigusena planeeritud elamu koos abihoonega (kuur + grillimise katusealune). Lubatud krundi täisehitusprotsent on 30%. Krundile on planeeritud ühekordne hoonestus, maksimaalse kõrgusega 7m (maapinnast), katusekaldega 25°-30°. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-1, kusjuures abihoone tuleb naaberkindistuse poolt projekteerida tulemüüriaga.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kruntidele on planeeritud oma prügi sorteerimis- ja ladustamiskoht, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

Olemasolev haljastus korrastada ja täiendada. Kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Krundid piiratakse aiaga.

2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-üksustele pääseb kruntide lõuna piiril paiknevalt Kungla tänavalt.

Mõlemale krundile on oma juurdepääs. Parkimine on lahendatud kruntidel oleva sõiduteel (vt. hoonestuse skeem DP-3).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt oma kaev ja reovetele kogumiskaev. Vastavalt Kuressaare linna arengukavale, ühendatakse antud maa-ala Kuressaare Veevärgi AS ühtsete trassidega 2002.a.-l, mil ehitatakse välja Kungla tänavale vee- ja kanalisatsioonitrassid. Seni kaua on Kungla tn.19a krundile planeeritud heitvetele oma kogumiskaev ja mõlemad krundid saavad tarbevee, krundil Kungla tn.19a asuvast, kaevust. Maa-ala sadevetekanalisisatsioon on olemasolevalt lahendatud kuivenduskraaviga (vt. hoonestuse skeemi, DP-2). Planeeringuga on sadeveed viidud drenaažitorustikku, mis on ühendatud Kungla tänava alt läbi mineva sadevetedrenaaži toruga..

Olemasoleval Kungla tn.19 kinnistul on toimiv elektriühendus. Kungla tn.19a krundil puudub elektriühendus, see lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis koostakse hoone projekteerimise käigus.

Kungla tn.19 on ühendus ka Eesti Telefoni Televõrkude sideõhuliiniga, viimasele kehtib 2m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"). Kungla tn.19a on võimalus ühineda Eesti Telefoni Televõrkude toitesüsteemi vastavalt trassiomaniku poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb 300-400m kaugusel Kungla ja Nooruse tänava ristmikul. Uus hüdrant, mis vastab oma kaugusega tuletõrjenormidele ehitatakse välja linna ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamisel, aastal 2002.a.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse nõuetele ja kokkulepetele.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Planeeritud ehitusõiguse tulepüsivusklass on TP-1.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb 300-400m kaugusel, Kungla ja Nooruse tänava ristmikul. Uus hüdrant, mis vastab oma kaugusega tuletõrjenormidele ehitatakse välja linna ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamisel, aastal 2002.a.

KUNGLA TN.19, krunt nr.185

Krundi omanik: Eve Sagur 50%
Kaidi Jantra 50%
Krundi pindala: 884m²

Kinnistu ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 2 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | ühekordne |

Kinnistu kirjeldus:

Kinnistu paikneb Kuressaare linna väikeelamute rajoonis, Kungla tänaval.

Hoonestuse kirjeldus:

Kinnistul paikneb olemasolev elamu.

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,0 korrust |
| • Katuse kalle | 25°-30° |
| • Harjajoon | maksimaalselt 7,0m maapinnast |
| • Tulepüsivusklass | TP-2 |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja täiendada. Kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Krunt piiratakse aiaga.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Kungla tänavalt. Parkimine toimub krundil.

Tehnovõrgud

Krundil on kaabelühendus Eesti Energia AS kuuluva elektritoitesüsteemiga ja välismõõtekapp. Krunt saab ühenduse linna ühtsesse vee- ja kanalisatsiooni trassi vastavalt Kuressaare linn arengukavale aastal 2002.a. Seni on lubatud kasutada heitvete kogumiskaevu ja krundil Kungla tn.19a asuvat veekaevu. Krundil on ühendus Eesti Telefoni Televõrkude sideõhuliiniga. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb 300-400m kaugusel Kungla ja Nooruse tänava ristmikul. Uus hüdrant, mis vastab oma kaugusega tuletõrjenormidele ehitatakse välja linna ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamisel, aastal 2002.a.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliine-mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

KUNGLA TN.19a, krunt nr.2888

Krundi omanik: Eve Sagur 50%
Kaidi Jantra 50%
Krundi pindala: 1205m²

Kinnistu ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 2 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | ühekordne |

Kinnistu kirjeldus:

Kinnistu paikneb Kuressaare linna väikeelamute rajoonis, Kungla tänaval.

Hoonestuse kirjeldus:

Kinnistul paikneb Kuressaare Soojuse katlamaja kompleks.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,0 korrust |
| • Katuse kalle | 25°-30° |
| • Harjajoon | maksimaalselt 7,0m maapinnast |
| • Tulepüsivusklass | TP-1,abihoone naaberkinnistupiiril tulemüürina |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja täiendada. Kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Krunt piiratakse aiaga.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Kungla tänavalt. Parkimine toimub krundil.

Tehnovõrgud

Krundil puudub elektriühendus. Hoonestuse projekteerimise käigus koostatakse ka elektriprojekt, vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuga nähakse krundile ette kaabelühendus ja välismõõtekapp krundi piiril.

Krunt saab ühenduse linna ühtsesse vee- ja kanalisatsiooni trassi vastavalt Kuressaare linn arengukavale aastal 2002.a. Seni on lubatud kasutada heitvete kogumiskaevu ja krundil paiknevat veekaevu (ühine kasutus Kungla tn.19 krundiga).

Krundil on võimalik liituda Eesti Telefoni sidehuliiniga, vastavalt trassiomaniku poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb 300-400m kaugusel Kungla ja Nooruse tänava ristmikul. Uus hüdrant, mis vastab oma kaugusega tuletõrjenormidele ehitatakse välja linna ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamisel, aastal 2002.a.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliine-mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

2. “Veevõtuservituut”-Asjaõiguseseaduse § 190

(1) Krundi Kungla tn.19 valdajail on õigus võtta veekaevust vett oma kinnisasja tarbeks ja kasutada veekogu juurde viivat jalgteed (§ 186 lg 1).

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

4. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimis- ja ehitusseadusele” (RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p.3 lg.2-le ja vastavalt Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel