

250-02
I

KUNGLA TN. 20a

DETAILPLANEERING

KURESSAARE LINN, SAARE MAAKOND

OMANIK / ALGATAJA : EERO PÕLD

E. Põld

J. Ligi

PLANEERIJA : INNA LIGI

DIPL. NR. 485230 24.02.1977 TEMT

OÜ PAKK 10083381

TEL. 051 90 92 90

ARHITEKT: SIGNE OLOP

DIPL. NR. 8991166 02.07.1981 ERKI

TEL. 6 238 347 TALLINN

Signe Olop

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

26 09 2002 nr. 74
"....."..... nr. 74.....

SELETUSKIRJA SISUKORD

1.ÜLDOSA	1
1.1. PLANEERITAV ALA	
1.2. ALGATAJA	
1.3. LÄHTEMATERJALID	
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD	
1.5. EESMÄRGID	
2. PLANEERIMISLAHENDUS	2
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE	2
2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE	2
2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	2
2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE	2
2.5. TEHNOVÕRGUD	3
2.6. KESKKONNAKAITSE	3
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED	3
3. ANDMED KRUNDI KOHTA	4
4. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	5

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritava ala territoorium moodustub kinnistust aadressiga: Kungla tn.20a Kuressaare linn, Saare maakond, suurusega 1312 m², kaasneb naaberkruntidega Kungla 18 ja 20, Liiva 7,9 ja 11, Pae 7.

Krunt asub Kungla ja Pae tänava(tupik) vahel.

1.2. ALGATAJA JA ALGATAMISE ALUS

Detailplaneeringu algataja:

Eero Põld kui asjast huvitatud isik, vastavalt planeerimis- ja ehitusseaduse (PES) § 3 lg 2 ja § 10 (6).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise protsess lähtub PES § 21¹ (Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord) sätetest.

1.3. LÄHTEMATERJALID

- Kuressaare linna üldplaneering
- Kungla 20 a maaüksuse plaan
- Planeerimis- ja ehitusseadus

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala Kungla 20a asub Kuressaare linnas. Krunt on plaaniliselt ruudukujuline ja kvartali sisekrunt. On üks väljalõige Liiva 11 kinnistuni ida suunas ja teine väljapääsuga Kungla tänavale põhja suunas. Samuti on läbi Pae tn. 7 kinnistu teekitsenduse võimalik väljasõit Pae tänavale. Olemasolevalt piirneb krunt põhja ja ida poolt Kungla tn. 20 krundiga, lõunast Liiva 7 ja 9 krundiga, läänest Kungla 18 krundiga ja Pae tn. 7 kinnistuga.

Planeeritava maa-ala idapoolses osas on olemasolev palkidest (väljast krohvitud) ühekorruseline elamu, juurdepääs läbi Kungla 20 krundi Kungla tänavalt, piki lõunapiiri on amortiseerunud kõrvalhoone.

Olemasolev veevarustus oma puurkaevust. Kanalisatsioon oma kogumiskaevu.

Elektrivarustus on Kungla tänavalt, läbi Kungla 20 elamu, sama ka side.

Maaüksusel on järgmised kitsendused:

- Ehitiste tuleohutus EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1
- Asjaõigusseadus

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale elamule juurdeehituse ehitamine, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine, uute juurdepääsuteede ja perspektiivse abihoone planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA SIHTOTSTARVE.

Krundi planeering lähtub olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest, kommunikatsioonidest, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsesest.

Kungla 20 a kinnistul asub olemasolev kasutusloaga elamu, krunt säilib olemasolevas suuruses.

Kinnistu nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust
131a	Kungla 20a Kuressaare l.	Väikeelamumaa EE	1312	Kungla 20a Kuressaare l.

Detailplaneeringu ettepanekuga taotletakse olemasolevale krundile elumaja juurdeehitust.

2.2. HOONESTUSE PLANEERIMINE

Krundile on planeeritud elamu juurdeehitus risti lõunapoolse otsaga. Olemasolev elamu on idapiirist ca 3m kaugusel ja vastavalt naabruskokkuleppele on võimalik juurdeehitus rajada idapoolt piirirajatisena, lubades tulepüsivusklassiks TP3. Kogu elamu ehitusaluseks pinnaks on planeeritud ca 150 m².

Olemasolevad amortiseerunud kuurid on planeeringu ettepanekuga perspektiivselt lammutatavad, planeeritud on perspektiivne majandushoone(d) - garaaz, saun, kuurid (max. 100 m²) krundi läänepoolsele alale, jättes krundi piirist kitsendusala 5m, et oleks võimalik väljapääs nii Kungla kui ka Pae tänavale.

2.3. JUURDEPÄÄSUTEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

On planeeritud uus juurdepääsutee Kungla tänavalt, perspektiivse variandina Pae tänavalt läbi Pae 7 kinnistu teekitsenduse.

Parkimine on ettenähtud oma krundile.

Prügikonteinerite juurde pääseb oma krundil asuvalt siseteelt.

2.4. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundi ehitustest vaba pind on olemasolev õue - aiamaa, valdavalt muru ja viljapuud, mis krundi keskosas säilitatakse. Vastavalt krundi valdaja soovidele ja vajadustele istutada või rajada teisi haljastuse elemente.

Naaberkruntidevahelised piirded rajada naabruskokkuleppe alusel.

Krundisiseseid teed ja erinevad puhkepaigad rajada kohalikust, looduslikust materjalist (kivi, puit).

Prügi sorteerimine kavandada krundile paigutatud konteineritesse.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Elekter maakaabelliin Kungla 20a elumaja jaotuskilbist, kaitsevööndi ulatus 1m mõlemale pool liini (EV määrus nr.22 / 20.01.1999) "Asjaõigusseadus" § 158 (Tehnovõrgud ja -rajatised)

Side olemasolev säilitatakse.

Veevarustus Ehitatakse krundisise veetrass olemasolevast Kungla tn. veetrassist. Planeerimislahendus näeb ette ehitada ühine trass Kungla 20a omanikuga, arvestades ehituse ökonoomsust ja olemasolevat olukorda. Perspektiivselt võib rajada lisatrassi majandushoone ja Pae tn. 7 veega varustamiseks piki läänepoolset sissesõidu (läbisõidu) teed.

Olemasoleva pumbakaevu vett kasutada majandusveena.

Kanaliseerimine - Olemasoleval elumajal on kogumismahuti, mis lammutatakse. Ehitatakse krundisise kanalisatsioonitrass olemasoleva Kungla tn. trassini. Planeerimislahendus näeb ette ehitada ühine trass Kungla 20a omanikuga, arvestades ehituse ökonoomsust ja olemasolevat olukorda. Perspektiivselt võib rajada lisatrassi majandushoone ja Pae tn. 7 kanaliseerimiseks piki läänepoolset sissesõidu (läbisõidu) teed.

Planeeritud tehnovõrkude asukoha valikud täpsustuvad ehitusprojektiga, liitumisel sõlmitakse vastavad lepingud.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Olmejäätmed kogutakse ja sorteeritakse oma krundi piires. Makulatuur põletatakse küttekolletes, mittepõlevad jäätmed sorteeritakse ja kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla krundi omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõtelt. Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvasti lõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutisse paberi või kilekottidesse pakitud ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plastfaarat ning teisi jäätmeliike.

Koduses majapidamises tekkivaid ohtlikke jäätmeid, mida bensiinijaamade juures vastu ei võeta, peab üle andma vastavat ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavatele jäätmekäitlusettevõtetele.

Jäätmete mahuteid peab tühendamata sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete, sealhulgas toidujäätmete, kompostimine on lubatud oma kinnistu piires. Kompostimist tuleb teostada soojustatud ja kahjurite eest kaitstud kompostimisnõudes. Kompostimisnõud peavad naaberkinnistutest paiknema vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi omavahel kokku teisiti.

Jäätmete vedu elamurajoonis ei tohi häirida öörahu.

Ehituse lõppedes kogu krunt heakorras tada.

Hajastus ja heakord vastavalt omaniku soovile, mis lähtub linna heakorra eeskirjadest ja väljakujunenud heast tavast.

Krundi piire ja väravad kooskõlastada koos ehitusprojektiga.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete ja juurdeehituste projekteerimise käigus lähtuda **EESTI PROJEKTEERIMISNORMI EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus" nõuetest.**

Projekteeritav eluhoone juurdeehitus on planeeritud paigutada vastavalt naabruskolele krundile min. 0,5m kaugusele olemasolevast piirist. Majandushoone on planeeritud 5m kaugusele krundi piirist. Majandushoone ja elamuvaheline ohutuskuja on 10 m.

Hoone lubatud tulepüsivusklass on TP-3. Hoone maksimaalne kõrgus elamul 8,5 m,

3. ANDMED KRUNDI KOHTA

address KUNGLA tänav 20a KURESSAARE linn
omanik Eero Pöld
krundi nr. 131a
krundi pindala 1312 m²
katastrikood 34901:013:0040
kinnistu nr. 212

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi kasutamise sihtotstarve 100%-väikeelamumaa (E, 001)
- Krundi olemasolev ehitusalune pind elamul 81,6m²
- Projekteeritava elamu juurdeehituse ehitusalune pind 64,1 m²
- Planeeritavate majandus-abihoonete ehitusalune pind 100 m²
- Krundi planeeritv maksimaalne ehitusalune pind 250 m²
- Krundi täisehituse protsent: max. 20%
- Hoonete arv krundil: 2- 3
- Elamu korruste arv 1+ katusekorrus, hoone kõrgus kuni 8,5 m

HOONESTUSE KIRJELDUS

Krundil on olemasoleva hoonestusena vanem ühekorruseline viilkatusega elamu ja amortiseerunud majandushoone.

On määratud elamu juurdeehituse ehitusalune pind ja asukoht, mis lähtub kogu krundi hoonestuse ruumilisest planeeringust vastavalt miljöo väärtusele, keskkonna -ja asukoha planeerimistingimustele.

Samuti on planeeritud uue majandus-abihoone asukoht.

- Arhitektuuriselt planeerida krundile olemasoleva elamuga harmoneeruv elamu, kasutades analoogseid viimistlusvõtteid.
- Majandushoone - abihoone
- Hoonestuse rajamisel arvestada olemasoleva keskkonnaga ja kehtivate ehitusnormidega.
- Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.
- Elamu katusekatteks kivi, katusekalle max.45⁰

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee on planeeritud Kungla tänavalt, variandina Pae tänavalt. Parkimine oma krundil.

TEHNOVÕRGUD

- Elektrivarustus: olemasoleva elamu elektrijaotuskilbist.
- Veevarustus: elamu ehitatavast veesõlmest, mis ühendatakse linna veetrassiga.
- Kanalisatsioon: liitumine linna kanalisatsioonitrassiga.

3. **MAA OMANIKUL ARVESTADA JÄRGMISTE SEADUSJÄRGSETE KITSENDUSTEGA**

1. "EESTI VABARIIGI PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS"

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

2 "ASJAÕIGUSSEADUS " Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised"

Tehnovõrgud ja rajatised §158

3. "ASJAÕIGUSSEADUS " Kinnisomandi kitsendused

Naabrusõigused §143 - 154

4. EESTI PROJEKTEERIMISNORMID EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus"

osa I. ÜLDEESKIRI

Ehitise tulepüsivus. Planeering. Tulekustutus ja päästetööde tagamine

koostas : planeerija: INNA LIGI



planeeringu algataja: EERO PÖLD

KURESSAARES

JUULI 2002.a.