

343-05

I

# KLOTOID

KURESSAARE,  
PÄRNA 35  
DETAILPLANEERING

Kuressaare Vanalinna  
Muinsuskatsevööndi reg. nr. 27011

Töö nr. 0607-34

JUHATAJA	I. HIMMIST
VAST. ARHITEKT	T. TRUUMAA
KOOSTAS	D. TATTER

2007

PLANEERING KERTESTATUD  
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 533 "07" 08 2007

SISUKORD

OTSUSED

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

lehti 12

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:5000

leht 1

Tugiplaan M 1:500

leht 2

Asendiplaan M 1:500

leht 3

Trassiplaneering M 1:500

leht 4

TEHNILISED TINGIMUSED

LISAD

## KURESSAARE LINNAS, PÄRNA TN 35 DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare miljöövärtuslikul aedlinna alal. Ala piirneb loodest Uue ja kirdest Karja tänavaga ja paikneb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitse ala kaitsevööndis.

Planeeritava ala suurus 1456 m<sup>2</sup>.

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Pärna tn 35 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks, eesmärgiga rajada Pärna tn krundi loode poolsesse otsa uus pereelamu ning uue elamu liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine. Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### 1.1 LÄHTESITUATSIOON

##### 1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 715 29.11.2005 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare Linnaatlas (1999)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, juuli 2006)

##### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare miljöövärtuslikul aedlinna alal, Kuressaare Vanalinna muinsuskaitse ala kaitsevööndis. Krundid on hoonestatud valdavalt traditsiooniliste väikesemahuliste, viilkatustega eramutega. Kinnistu suurus võimaldab eeldavalt uue ühepereelamu rajamist.

Planeeritav krunt piirneb kirdes Karja tänava äärsete kruntidega, edelast Pärna tänavaga ja loodest Uue tänava kruntidega.

Olemasolev hoonestus paikneb paralleelselt Pärna tänavaga. Pikema küljega jääb käsitletav krunt Pärna tänava äärde.



Tulevase Pärna 35 a planeeritud sissepääsu juurest.



Kõrghaljastus krundil puudub, leiduvad mõned viljapuud.

Liiklus Pärna tänaval on ühesuunaline, suunaga Kaevu tänavalt Karja tänava poole.

Autode juurdepääs planeeritavale krundile Pärna tänavalt.

Olemasoleval hoonel on olemas elektriühendus ning linna tsentraalne veeühendus. Liitumine ühiskanalisatsiooniga on krundil olemas. Pärna tänava all paikneb madalpingekaabel, sidekaabel ning veetrass.

### 1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 02.07.2007	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Pärna tn 35	Lille Jaansalu	1456 m <sup>2</sup>	Väikeelamu-maa 100%	34901:011:0170	199334

#### Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi

### 1.1.3 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa. Käesolev lahendusettepanek on üldplaneeringuga kooskõlas.

## 1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva tööga on Pärna tn 35 jagatud kaheks krundiks aadressidega: Pärna tn 35 ja Pärna tn 35a.

Moodustatavale Pärna tn 35a krundile on planeeritud ühepereelamu koos kõrvalhoone ehitusvõimalusega. Hoone soovituslik maht võiks olla analoogne Pärna tn 35 krundil oleva elamuga. Hoone põhimahd peab asetsema paralleelselt Pärna tänavaga. Krundi sihtotstarve väikeelamumaa.

### 1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Pärna tn 35	1456	Väikeelamumaa	Pärna tn 35	803	Väikeelamumaa 100%
			Pärna tn 35a.	653	Väikeelamumaa 100%

*Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.*

### 1.4 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

#### 1.4.1 Keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonna taluvust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Elamud ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Uue elamu kütteks on planeeritud lokaalne puuküte või elektriküte. Olulist täiendavat õhusaastet elamu kütmisel ei teki.
- Pärna tn 35 krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Orienteeruv veetarbimine kogu kinnistul on ca 0,5 m<sup>3</sup> ööpäevas.
- Sademeveed juhitakse maapinna kalletega planeeritava krundi rohelistele aladele.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

### 1.4.2 Tuleohutus

Uue hoone minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Lähim hüdrant asub Pärna ja Kungla tn ristmikul.

Eesti Vabariigis kehtivate normide järgi peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

### 1.4.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumiste, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Hästi töötab ka naabrivalve. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.

## 2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 2.1. PÄRNA TN 35

#### 2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 02.07.2007  
Krundi pindala  
Krundi sihtotstarve:

Lille Jaansalu,  
1456 m<sup>2</sup>  
Väikeelamumaa 100%

#### 2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile uusehitisi ei planeerita.

##### Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:  
Harja maks. kõrgus maapinnast  
Hoonete korruselisus  
Harjajoon

4  
olemasolev eluhoone 8,0 m,  
1,5 korrust  
Olemasolev elumaja paralleelne Pärna  
tänavaga.

Katusekalle

olemasolev elamu kahepoolne viilkatus  
30 kraadi

Täisehituse protsent:

30 %

Väisviimistlus materjalid:

Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit,  
kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid  
materjale

Tänavapiirded korrastada.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.



### 2.1.3 Kitsendused

#### Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi

### 2.1.4 Tehnovõrgud

#### Veevarustus:

Veevarustus olemasolev.

#### Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooniühendus olemasolev

.

#### Sademeveekanaliseatsioon:

Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse.

#### Elekter:

Elektriliitumine olemasolev.

#### Side:

Sideliitumine olemasolev

## 2.2. PÄRNA TN 35a

### 2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 02.07.2007	Lille Jaansalu
Krundi pindala	1456 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa 100%

### 2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud ühepere elamu koos majandushoonega.

#### Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Harja maks. kõrgus maapinnast	elahoone 8,0 m,
Hoonete korruselisus	1 korrus + katusekorrus
Harjajoon	hoone maht paralleelne Pärna tänavaga

Katusekalle	elamu kahepoolne viilkatus 35-40 kraadi
Täisehituse protsent:	20 %
Välisviimistlus materjalid:	Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale

Uus elumaja projekteerida arvestades järgnevat:

- hoone paigutada Pärna 35a planeeritava krundi keskele. Hoone fassaad peab jälgima krundi piiri.
- hoone arhitektuurikeel võib olla kaasaegne, viimistlusmaterjalid peavad olema traditsioonilised: seintel soovitavalt horisontaallaudis, katusel valtsitud sileplekk või katusekivi, avatäited puidust
- Tänavalt nähtavad piirded peavad olema traditsioonilistest materjalidest (puit, kivi). Uus väravatega tänavapiire peab täiendama tänavaseina nii materjalis (puitlipp või plankaed) kui kujunduses. Pärna 35 ja 35a vahelisele, sissesõiduäärsele piirile paigaldada madal võrkaed.
- Krunt heakorrastada. Krundile planeeritud haljastusega rõhutada tänava-äärse hoone domineerivat positsiooni ja mahendada krundi sügavuses asetseva uue hoone visuaalset mõju. Selleks istutada kruntide Pärna 35 ja 35a vahepiirile koos piirdeaiaga põõsashaljastust (näiteks leedreid või sireleid).
- Sissesõidutee lahendada, kombineerides katendit ja murupinda nii, et katendatud oleksid vaid autorattaga vahetus kontaktis olevad pinnad.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

### 2.2.3 Kitsendused

#### Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare linna muinsuskaitseala kaitsevööndi

*Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.*

### 2.2.4 Tehnovõrgud

#### Veevarustus:

Kinnistule planeeritav eramu liidetakse linna ühisveevõrguga Pärna tn. olemasoleva tänavatorustikuga vastavalt AS Kuressaare Veevärk väljastatud tehnilisele tingimusele nr 806 04.04. 2007

#### Kanalisatsioon:

Eramu reovete hoovivõrk liita Pärna tn. kanalisatsioonikollektoriga vastavalt AS Kuressaare Veevärk väljastatud tehnilisele tingimusele nr 806 04.04. 2007

#### Sademeveekanalisatsioon:

Sademeveed juhtida maapinna kalletega krundi rohelistele aladele. Vältida valgumist naaberkruntidele.

#### Elekter:

Orienteeruv liitumissuurus 3x25 A.  
Madalpingekaabel vedada Pärna tänaval asuvast jaotuskapist läbi Pärna tn 35 hoovi Pärna tn 35 a krundi piirini.

### Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on kaks varianti:

1. Lokaalne puuküte
2. Elektriküte

### Side

Ühendada linna võrkudesse Pärna tänava õhuliini kaudu.