

371-07
I

KURESSAARE,
KUNGLA TÄNAV 17
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0607-33

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

2007

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

25 10 2007
"....." nr. 42.....

Tellija: Raivo Kuris
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist
Arhitekt: Terje Truumaa.....
Koostas: Diana Tatter

Kausta kooslus : lehti 12
jooniseid 4

Klotoid OÜ:

Tel 453 3723

GSM 508 4489

Faks 453 3695

E-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23

93812 Kuressaare

Reg kood 10207096

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, KUNGLA TN 17 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritava ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala on linna kaguosas asuv traditsiooniline viilkatuste maastikuga ühepereelamute piirkond.

Planeeritava ala suurus 1462 m².

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Kungla tn 17 kinnistu jagamine kaheks omaette kinnistuks, uue ühepereelamu planeerimine uuele kinnistule ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 31 16.01.2007 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest maamöödubüroo, veebruar 2007)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub aedlinnas, viilkatustega ühe- ja pooleteisekorruseliste pereelamute piirkonnas.

Krundi suurus annab võimaluse krundi jagamiseks ja uue ühepereelamu planeerimiseks krundi tagaossa.

Planeeritav krunt piirneb lõunast Kungla tänavaga, ida poolt krundiga aadressil Kungla 19, põhja poolt Liiva tänav 18-ga, lääne poolt Liiva tänav 14a ja 16-ga.



Olemasolev eluhoone Kungla tänava poolt vaadates.



Tulevase Kungla 17 a planeeritud sissepääsu juurest.

Kõrghaljastus krundil puudub, seal paikneb üle kahekümne viljapuu.

Liiklus Kungla tänaval on kahesuunaline.

Autode juurdepääs planeeritavale krundile Kungla tänavalt.

Olemasoleval hoonel on olemas elektri- ja sideühendus ning linna tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 07.09.2006	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Kungla tn 17	Innar Sepp	1462m ²	Väikeelamu-maa 100%	34901:014:0132	120534

1.1.4 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 Kungla tn 17 jagatud kaheks krundiks aadressidega: Kungla tn 17 ja Kungla tn 17a.

Moodustatavale Kungla tn 17a krundile on planeeritud ühepereelamu koos kõrvalhoonega. Hoone soovituslik maht võiks olla analoogne Kungla tn 17 krundil oleva elamuga.

Krundi sihtotstarve väikeelamumaa.

KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Kungla tn 17	1462	Väikeelamumaa	Kungla tn 17	732	Väikeelamumaa 100%
			Kungla tn 17a.	730	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.

1.3 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Toeservituut	Kungla tn 17	Kungla tn 17a	Õigus toetada oma ehitis piiril oleva naabri ehituse külge.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri
Toeservituut	Kungla tn 17a	Kungla tn 17	Õigus toetada oma ehitis piiril oleva naabri ehituse külge.	vahepiiri ca 12 jm mööda ühist
Seinaservituut	Kungla tn 17	Kungla tn 17a	Õigus kinnitada oma ehitis piiril oleva naabri ehituse külge.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri
Seinaservituut	Kungla tn 17a	Kungla tn 17	Õigus kinnitada oma ehitis piiril oleva naabri ehituse külge.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri
Sademeservituut	Kungla tn 17	Kungla tn 17a	Õigus lasta voolata oma ehitise katuselt vihma- või lumevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka toru kaudu.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri
Sademeservituut	Kungla tn 17a	Kungla tn 17	Õigus lasta voolata oma ehitise katuselt vihma- või lumevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka toru kaudu.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri

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 ehitustehnilistele nõuetele. Tuleb arvestada ümbritseva miljöö arhitektuurset iseloomu. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslike 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.
- Kungla tn 17a krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Orienteeruv veetarbimine kogu kinnistul on ca 0,5 m³ 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.

Lähimad hüdrandid asuvad Liiva ja Kungla ning Kungla ja Talve tänavate ristmikul

Eesti Vabariigis kehtivate normide järgi peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Käesolevaga on planeeritud uued hoonestusalad osaliselt üksteisele lähemale, kui 8 meetrit. Et tagada hoonete vaheline tuleohutus vastavalt kehtivatele normidele, on planeeritud uus abihoone ehitada Kungla tn 17 ja 17a krundi piirile tulemüüri.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt 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, vägivallaaktide, 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, vägivalla, 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. KUNGLA 17

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 08.01.2007	Innar Sepp,
Krundi pindala	732 m ²
Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa 100%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Olemasolev vare on planeeritud lammutada ning samale kohale rajada uus kõrvalhoone. Abihoone peab oma kõrguselt olema madalam eluhoonest. Kungla tn 17 ja 17a vahele rajada uus abihoone, ühise tulemüüriaga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	4
Harja maks. kõrgus maapinnast	eraldiseisev abihoone 5,0 m
Hoonete korruselisus	1 korrus + katusekorrus
Katusekalle	krundi kirdenurka, ühispiirile Kungla 17a krundiga, planeeritud abihoone võib olla ühepoolse katusekaldega 15-20 kraadi
Täisehituse protsent:	20 %
Väisviimistlus materjalid:	Sobivad olemasoleva hoonestusega
Tänavapiirded korrastada.	

Parkimisvõimalus lahendatud krundisiseseelt.

2.1.3 Kitsendused

Planeeritud servituutide vajadus

Servituudi kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Toeservituut	Kungla tn 17	Kungla tn 17 a	Õigus toetada oma ehitis piiril oleva naabri ehituse külge.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri
Seinaservituut	Kungla tn 17	Kungla tn 17 a	Õigus kinnitada oma ehitis piiril oleva naabri ehituse külge.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri
Sademeservituut	Kungla tn 17	Kungla tn 17 a	Õigus lasta voolata oma ehitise katuselt vihma- või lumevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka toru kaudu.	ca 12 jm mööda ühist vahepiiri

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

2.1.4 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Veevarustus olemasolev

Kanaliseatsioon:

Kanaliseatsiooniühendus olemasolev

Sademeveekanaliseatsioon:

Sademeveed immutatakse pinnasesse

Elekter:

Elektriliitumine olemasolev

Side:

Sideliitumine olemasolev

2.2 KUNGLA TN 17A

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 08.01.2007	Innar Sepp
Krundi pindala	730 m ²
Krundi sihtotstarve:	Väikeelamumaa 100%

2.2.2 Projekteerimispehiohioötet

Krundile on planeeritud ühepereelamu koos majandushoonega.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Harja maks. kõrgus maapinnast	elahoone 8,0 m, abihoone peab olema mahult ja kõrguselt väiksem elamust, eraldiseisev abihoone 5,0 m
Hoonete korruselisus	1 korrus + soovi korral katusekorrus
Harjajoon	hoone maht paralleelne Kungla tänavaga
Katusekalle	elamu kahepoolne viilkatus 35-45 kraadi
Täisehituse protsent:	krundi kagunurka planeeritud abihoone võib olla ühepoolse katusekaldega 15-20 kraadi
Väisviimistlus materjalid:	20 % Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale

Uus elumaja projekteerida arvestades järgnevat:

- Elamu paigutada Kungla tn 17a keskossa. Hoone fassaad peab jälgima krundi piiri.
- hoone arhitektuurikeel võib olla kaasaegne, viimistlusmaterjalid soovitatavalt traditsioonilised:
- Uus väravatega tänavapiire peab täiendama tänavaseina nii materjalis (puitlipp või plankaed) kui kujunduses. Kungla 17 ja 17a vahelisele, sissesõiduäärsele piirile paigaldada madal võrkaed.
- Krunt soovitatavalt heakorrastada, uus haljastus valida traditsiooniline: valge leeder, sirel, jasmiin, luuderohi.
- Sissesõidutee lahendada, kombineerides katendit ja murupinda nii, et katendatud oleksid vaid autorattaga vahetus kontaktis olevad pinnad.
-

Krundile pääs tagatud omaette juurdepääsuteena tänavalt.

Parkimisvõimalus lahendatud krundisisiselt.

2.2.3 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Kinnistule planeeritav eramu liidetakse linna ühisveevõrguga Kungla tn. tänavatorustikuga De100 (malm), vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele

Kanalisatsioon:

Eramu reoveed on võimalik juhtida Kungla tn kollektorisse De200 PP, vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele, sellele lisakaevu paigaldamisega. Ühendustorustiku läbimõõduks valida väikese kalde tõttu De160. Kuna sissesõidu tee all asuva toru rajamissügavus on kohati ca 0,5 meetrit toru peale, siis tuleb torustik katta soojustusplaadiga.

Sademeveekanaliseerimine:

Sademeveed juhtida maapinna kalletega krundi rohelistele aladele.

Elekter:

Orienteeruv liitumissuurus 3x25 A.

Elektritoide saadakse Kungla tänavale paigaldatud jaotuskapist. Madalpingekaabel vedada Kungla tn 17 olemasolevast liitumiskapist Kungla tn 17 a krundi piirini, kuhu on planeeritud liitumiskapp. Võimalik alternatiivne liitumiskapi asukoht on sissesõidutee krundipoolses otsas, planeeritava värava juures.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on kaks varianti:

1. Lokaalne puuküte
2. Elektrikütte

Side:

Ühendada linna võrkudesse Kungla tänava õhuliini kaudu. Planeeritavat sissepääsu takistav sidepost nihutada Kungla 15 ja Kungla 17 vahelisele mõttelisele pikendusele. Kaaluda võimalust asendada Kungla 17 krundi ulatuses ja mõlemalt poolt kuni lähima postini senine õhukaabel maakaabliga.

