

466-14  
7  
-



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Kuressaare Linnavalitsus  
Tallinna tn 10, Kuressaare 93819

Finantseerija: Maarja Virves  
Uus-Saku 9-14, Saku,  
Harju maakond

Koostaja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

KURESSAARE LINN  
RAVILA TN 1 **DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 10-14-DP  
Algatatud 01.04.2014 korraldusega nr 220

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
Esitatud: juuli 2014

KURESSAARE 2014

DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare 93819

e-mail: alar@dpprojekt.ee

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"27" 11 2014 nr. 47

## SISUKORD

### I Menetlusdokumendid

1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 220, 01. aprill 2014.a. koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

### II Seletuskiri

<b><u>1.Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1.Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2.Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.3.Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
<b><u>2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3.Olemasoleva olukorra kirjeldus.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
3.1.Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	4
3.2.Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	4
3.3.Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	4
3.4.Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	5
3.5.Maa-alal kehtivad detailplaneeringud.....	5
<b><u>4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>5.Tehnovõrkude lahendus.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
5.1.Elektrivarustus .....	6
5.2.Sidevarustus .....	7
5.3.Veevarustus, reokanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine.....	7
5.4.Soojavarustus.....	7
<b><u>6.Servituudid.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>7.Energiatõhusus.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</u></b>	<b><u>8</u></b>

### III Joonised

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| 1) Asukoht              | DP-1 |
| 2) Tugiplaan            | DP-2 |
| 3) Planeeringu lahendus | DP-3 |

## II SELETUSKIRI.

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Kuressaare Linna ehitismäärus Kuressaare Linnavolikogu Määrus nr 18, 17. juuni 2004
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 220, 01. aprill 2014.a. koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, Kuressaare Linnavolikogu otsus nr 1, 26. jaanuar 2012
- Kuressaare linna arengukava 2005-2013, kinnitatud Kuressaare Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 23; muudetud Kuressaare Linnavolikogu 27. septembri 2007 määrusega nr 22; muudetud Kuressaare Linnavolikogu 28. augusti 2008 määrusega nr 24; muudetud Kuressaare Linnavolikogu 27. augusti 2009 määrusega nr 17; muudetud Kuressaare Linnavolikogu 26. augusti 2010 määrusega nr 14;
- Kuressaare linna heakorraeeskiri, Kuressaare Linnavolikogu määrus nr 7, 24. aprill 2008 nr 7
- Kuressaare linna jäätmehoolduseeskiri, Kuressaare Linnavolikogu määrus nr 4 / 22.02.2012;
- Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“, EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine)

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ, töö nr 35-14-G, 05.0.2014.a.

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Ravila tn 1 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks.
- Ehitustingimuste määramine uue elamu ning abihoone ehituseks.
- Liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorralduse põhimõtteline lahendamine.
- Servituutide vajaduse määramine.



### 3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks pereelamute ala, kus nähakse ette ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh. teed ja tehnorajatised. Kruntide täisehituse % on maksimaalselt 30%, lubatud korruselisus – 2. Uutel kinnistutel, sh jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri minimaalselt 20 meetrit, vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist. Antud juhul oleks jagamise teel moodustatava kinnistu tänavapiiri pikkus 18 m ja kinnistu hoonestatav ilma, et peaks planeerima pikka ja kitsast sissesõiduteed. Et üldplaneeringu mõttega vastuolu ei kavandata, loetakse planeering üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

### 3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut

## 4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Planeeringuga jagatakse olemasolev Ravila tn 1 kinnistu kaheks iseseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

**Tabel 1 Krundijaotus**

Pos nr	Planeeringu järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Märkused
1	Ravila tn 1a	689	Elamumaa-E-001-100%	Üksikelamumaa - EP	moodustatakse Ravila tn 1 kinnistust
2	Ravila tn 1	689	Elamumaa-E-001-100%	Üksikelamumaa - EP	moodustatakse Ravila tn 1 kinnistust

### Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga on krundile pos 1 (aadressi nime ettepanekuga Ravila tn 1a) näidatud lubatud ehitusala, eesmärgiga uue elamu rajamine. Nähakse ette ka võimalus abihoone ehitamiseks.

Planeeritavale krundile pos 2 (aadressi nime ettepanekuga Ravila tn 1) uut ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei anta, säilib olemasolev olukord.

### Krunt pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve- Pereelamumaa-EP-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (olemasolev elamu + üks abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 170 m<sup>2</sup> (täisehitusprotsendiga 25%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust elamul ja 1 korrus abihoonel, vastavalt 9 m ja 6 m maapinnast.

**Krunt pos 2**

Krundi kasutamise otstarve- Pereelamumaa-EP-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil – säilib olemasolev olukord

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 102 m<sup>2</sup> (olemasolev, ehitisregistri andmetel)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - säilib olemasolev olukord.

**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega elamutest. Piirdeaedade korrastamisel tuleb arvestada asjaoluga, et piirkonnas on valdavalt puitlippaiad ning hekid koos võrkaedadega, maksimaalse kõrgusega 1,2 m. Maa-alal olev väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

**Arhitektuursed piirangud, pos 1:**

- Katuse kaldenurk 25-45 kraadi
- Piirded: Soovitavalt vertikaalsed puitlippaiad, kitsad lipid, kõrgusega 1,2 m või hekid ja võrkaedad kõrgusega 1,2 m.
- Välisseinte viimistlus- puit või kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi
- Aknaraamid ja ukсед- puit, puitaluumiinium.
- Värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peab kooskõlastama Kuressaare Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonnaga.

**Arhitektuursed piirangud, pos 2:**

- Säilib olemasolev olukord

**Krundile pääs ja parkimine**

Pos 2 krundile säilib olemasolev juurdepääs Ravila tänavalt, krundile pos 1 planeeritakse juurdepääs samuti Ravila tänavalt. Parkimine toimub omal krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivile (2 parkimiskohta krundil).

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Haljastuslahendustes mitte kasutada elupuid.

**Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Lähim tuletõrjehüdrant H-156 paikneb ca 150m kaugusel Luha tänaval.

**5. Tehnovõrkude lahendus****5.1. Elektrivarustus**

Lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Saarte Regioon poolt on 16.06.2014a väljastatud tehnilised tingimused nr 221358 elektritarnega liitumiseks.

Olemasoleval elamul Ravila tn 1 krundil on elektriliitumine müügiteenust pakkuva ettevõttega. Ühendus Ravila tänaval paiknevalt õhuliini postilt. Uue kavandatava Ravila

tn 1a (krundi aadressi nimeettepanek) liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis, mis asub võrguettevõtja mastil.

Elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

### 5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

### 5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Ravila tn 1 krundil asuval elamul on olemasolevad vee- ja kanalisatsioonühendused AS Kuressaare Veevärgile kuuluvate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustikega.

Kavandatava Ravila 1a (krundi aadressi nimeettepanek) veeühendus on planeeritud Ravila 1 (krundi aadressi nimeettepanek) krundil olevast veekaevust. Olemasolev veekaev rekonstrueeritakse ning paigaldatakse sulgemiskraanid.

Ravila 1a kanalisatsioonitorustiku liitmine ühiskanaliseerimisega toimub omal krundil.

Lähim tuletõrjehüdrant H-156 paikneb ca 150m kaugusel Luha tänaval.

Maa-alal puudub linna ühtne sadeveetorustik. Sademeveed (katused, jm pinnad) koguda kokku suunata kruntidel paiknevale haljasalale. Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele, teepeenrale, naabruses asuvale maale.

### 5.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

## 6. Servituudid

Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Pos 2 (Ravila tn 1)	Pos 1 (Ravila tn 1a)	Reaalservituut	Veetorustik
Pos 1 (Ravila tn 1a)	Pos 2 (Ravila tn 1)	Reaalservituut	Vee- ja kanalisatsioonitorustik

## 7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatarbimusest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuar 2013 kehtima hakkavast „Energiatõhususe miinimumnõuded“ uuest redaktsioonist (täna kehtib Vabariigi Valitsuse määrus nr 258, 20. detsembri 2007.a.).

## **8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepäas, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepäas koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.