

KÖITE KOOSSEIS

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
 - 1.1 PLANEERITAV ALA
 - 1.2 ALGATAJA
 - 1.3 LÄHEMATERJALIDE LOETELU
 - 1.4 OLEMASOLEV OLUKORD
 - 1.5 EESMÄRGID
2. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 2.1 KRUNTIDE PLANEERIMINE
 - 2.2 HOONESTUSE PLANEERIMINE
 - 2.3 HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE
 - 2.4 LIIKLUSKORRALDUS
 - 2.5 TEHNOVÕRGUD
 - 2.6 KESKKONNAKAITSE
 - 2.7 TULEOHUTUSNÕUDED
 - 2.8 MUINSUSKAITSE
 - 2.9 ANDMED KRUNTIDE KOHTA

B LÄHEMATERJALID

- KURESSAARE LINNAVALITSUSE KORRALDUS ALGATAMISE KOHTA 09.05.2000 nr 319
- KURESSAARE LINNAVALITSUSE KORRALDUS 12.09.2000 nr 603
- PLANEERIMISE LÄHEÜLESANNE KOOS LISADEGA
- TEHNILISED TINGIMUSED
AS Kuressaare Veevärk 25.08.2000 nr 4-5/591
Eesti Energia ASi Jaotusvõrk 30.08.2000 nr 11
Kuressaare Soojus 29.08.2000 nr 1559
AS Eesti Telefon Televõrgud 31.08.2000

C LISAD

- TÖÖ KÄIGUS KOOSTATUD PROTOKOLLID
- KOOSKÕLASTUSED
- AVALIKUSTAMISE TEATED AJALEHES

D JOONISED

- ASUKOHA SKEEM GE-1
- TUGIPLAAN GE-2
- HOONESTUSE SKEEM GE-3
- KRUNTIMISE SKEEM GE-4
- LIIKLUSSKEEM GE-5
- TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN GE-6

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Planeeritav ala

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnasüdames ja on piiratud loodest Tallinna tänavaga, edelast Raekoja tänavaga, kagust Uue tänava äärde jäävate kruntidega ning kirdest kahe elamu, Tallinna tn 14 ja Uus tn 36, kruntidega. Planeeritava ala sisse jääb ka Uus tn 27 kinnistu, mis paikneb Uue tänava ja Kaevu tänava nurgal.

1.2 Algataja

Planeeringu algatajaks on asjast huvitatud isik AS Arco Vara. Planeering on algatatud Kuressaare Linnavalitsuse 09.05.2000 nr.319 korralduse alusel.

1.3 Lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud järgmised lähtematerjalid:

- Olemasolev üldplaneering – Kuressaare linna generaalplaani korrektuur
- Kuressaare vanalinna detailplaneering
- Kuressaare linna liikluse arengukava 1999
- Kuressaare Linnaatlas 1999
- Geodeetiline alusplaan, mis on koostatud OÜ NUKI GEO poolt, töö nr. G-590.2000a.; litsents nr.373MA.
- Olemasolevate kinnistute plaanid

1.4 Olemasolev olukord

Planeeritaval alal moodustab põhilise osa alast Kuressaare linnale kuuluv krunt suurusega 18815 m². Suurim hoone nimetatud alal on klubihoone koos kinoga (Tallinna tn 6). See ehitus on suhteliselt viletsas seisukorras ning vajaks renoveerimist. Samuti vajaks renoveerimist, eriti väljast, linnavalitsuse hoone (Tallinna tn 10).Linnale kuuluval krundil paiknevad veel Noorte Huvikeskus (Tallinna tn 12) ja eralasteaed (Uus tn 32a).Linnale kuuluval krundil paikneb ka üks Kuressaare vanimaid hooneid, 17. sajandil ehitatud nn. Põhjamaade barokki esindav raekoda (Tallinna tn 2). Planeeringuga haaratud alale jäävad raekoja kõrval asuv tuletõrjedepoo (Tallinna tn 4) ehitati 1870.a. paiku. Praeguse välisilme sai hoone 1911.a. ehitustööde käigus.

Uue ja Kaevu tn nurgal asub vana kaev, mis on iseloomulik Kuressaare linnapildile.

1.5 Eesmärgid

Planeeritav ala asub Kuressaare linnakeskuses. Töö eesmärgiks on linnakeskuse kompleksne väljaarendamine.

Olemasolev kultuurimaja on vaja kujundada ümber raamatukoguks ja infokeskuseks, ühtlasi leida lahendus rekonstrueerimist vajava linnavalitsuse hoone kasutusvõimalustele.

Planeeringu käigus on vaja linnakeskuses olevatele vabadele aladele näha ette hoonestus. Aluseks sellele on võetud Kuressaare linnakeskuse ideelahendus, mis Kuressaare Linnavalitsuse poolt korraldatud avaliku konkursi tulemusena on kinnitatud Kuressaare Linnavolikogu 23.03.2000 otsusega nr 14.

Planeeringu käigus on vaja määrata krunt ja maakasutuse sihtotstarve Uus tn 32a asuvale lastepäevakodule.

Töö käigus määratakse krundid planeeritavatele hoonetele ning parklatele.

Oluline osa tööst on linnakeskuse liikluskorralduse ja parkimise reorganiseerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kruntide planeerimine

Detailplaneeringuga hõlmataval alal on kokku 11 krunti. Kuressaare linnale kuuluvast kinnistust on moodustatud 6 uut krunti. 4 uut krunti on ärimaa sihtotstarbega. Üks neist on moodustatud Tallinna tänava äärde ärihoone jaoks, teine Raekoja tänava äärde rajatava kaubanduskeskuse tarbeks ja kolmas olemasoleva lasteaija ümber, neljas ärimaa sihtotstarbega krunt moodustatakse Tallinna tn.6 hoonele kinoruumide osale. Planeeritava ärihoone krundile Tallinna tänava ääres nähakse ette majandusjuurdepääs Tallinna tänavalt juurdepääsuservituudi kaudu. Transpordimaa sihtotstarbega krunt on moodustatud rajatava parkla tarbeks. Ülejäänud osa maast jääb endiselt sotsiaalmaa sihtotstarbega munitsipaalmaaks, kus asuvad raekoda, praegune linnavalitsuse hoone ning raamatukogu ja infokeskus. Omaette krundid on tuletõrjedepool ja planeeritaval alajaamal. Tuletõrjedepoole tagatakse juurdesõit kahest küljest vastavalt määratavatele juurdepääsuservituutidele. Transpordimaa sihtotstarbega krunt moodustatakse praeguse Uus tn 27 elamukrundi asemele. Sinna on ette nähtud rajada sõiduautode parkla ning ühtlasi üle viia taksopeatus Raekoja tänavalt.

Linnavalitsuse kinnistu kõrval asuvale õiguslikul alusel püstitatud garaažile on määratud eraldi krunt. Kruntide täpsem kirjeldus ja piirangud on antud eraldi kruntide juures.

2.2. Hoonestuse planeerimine

Kuna planeeritav ala asub vanalinna muinsuskaitsealal on hoonestuse planeerimise aluseks on olnud Kuressaare ajaloolised linnaehituslikud materjalid, vanalinna kohta koostatud varasemad planeeringud ja Kuressaare Linnaatlas.

Nii nagu kõik ajaloolised linnakeskused on ka Kuressaare kesklinn olnud varem tihedamalt hoonestatud. Täna on planeeritaval alal hävinenud ajaloolised hooned Tallinna tänava ääres, kuhu planeeriti nõukogude ajal haljasala - esindusväljak ja krundi keskele kino-kultuurimaja. Muutunud on ka Raekoja tänava ajalooline ilme. Selle tulemusena on lõhutatud Kuressaare vanalinna ajalooline linnaehituslik miljöö,

mis torkab silma eriti Keskväljaku ja Tallinna tänava poolses osas. Tänavaseinas on auk, mille tõttu väljaku ja tänava ajalooline ruumimõju on lõhutatud.

Uusehitised on planeeritud Tallinna ja Raekoja tänavate äärde eesmärgiga taastada vanalinnale iseloomulik hoonestusviis, kus majad paiknevad lähestikku tänava joonel. Selline lahendus aitab leevendada vaateid nii arhitektuurilt kui mahult vanalinna ebasobivale kino-kultuurimajale.

Kuna linnaehituslik situatsioon on Raekoja tänaval seoses uusehitiste (kino-kultuurimaja, kaubamaja) rajamisega muutunud, siis selle tänava äärde planeeritud uusehitis ei järgi varem eksisteerinud ajaloolist hoonestust, vaid peaks sobima oma lahendusest nii Raekoja kui vastasasuvate madalate vanade hoonete kui kaubamajaga.

Rekonstrueeritavad uusehitised (Tallinna tn.6 ja 10) on ehitustehniliselt halvas seisus ega rahulda funktsionaalselt tänase päeva nõudeid. Nende hoonete ümberplaneerimisel ja ehitamisel tuleb olla eriti pieteeditundlik, kuna hooned asuvad vanalinna kaitsealal.

Detailplaneeringu koostamisele eelnes operaatorifirma valimise konkurss, millest lähtuvalt tingimuste lisadena anti ka planeeritavale alale ehitatavate hoonete eskiislahendused: Tallinna tn 8 planeeritav ärihoone, mille esimesel korrusel peavad asuma linnarahvale avatud ruumid ning Raekoja tn 10 planeeritava ärihoone jaoks. Konkursitöö põhilise osa moodustas ideelahendus olemasoleva kultuurimaja rekonstrueerimiseks infokeskuseks ja raamatukoguks. Konkursi võitjaks tunnistati Arhitektide Tiit Kaljundi ja Andres Põime poolt koostatud ideekavand, mille edasiarendamisega käesoleva töö koosseisus puütakse lahendus viia linnale kõige sobivama tulemuseni.

Käesolevale detailplaneeringule on lisatud lisana ka arhitekt Tiit Kaljundi poolt koostatud olemasolevast klubihoonest rekonstrueeritava raamatukogu ja infokeskuse eskiisid.

Hoonete täpsem kirjeldus ja arhitektuursed nõuded on antud eraldi kruntide juures (lubatud korruselisus, katusekalded ja –kate, harjajoon).

Uusehitiste projekteerimine peab toimuma arhitektuurikonkursi alusel.

2.3. Heakorra ja haljastuse planeerimine

Vanalinna haljastus on kujunenud loomulikult. Põlispuud ja põõsad kasvavad kruntide sees, aegade taga. Tänavapiirile, hävinenud hoonete asemele vabalt kasvanud puud ei tohiks olla vana linnaehitusmiljöõ taastamisel takistuseks.

Raekoja tänava äärne puudeallee tuleb kindlasti säilitada – projekteeritava ärihoone kaugus min 3,0 m kaugusel puutüvedest. Samuti kuuluvad maksimaalselt säilitamisele kogu planeeritaval alal kasvavad suured puud. Erilist tähelepanu tuleb pöörata suurte puude säilitamisele rajataval parklakraundil Uus tn 27. Samuti planeeritakse sinna istutada uued puuderead krundi kagu ja edelakülge ning parklaterritooriumi jaotavatele haljasribadele.

Uus tn 26/26a elamukrunt eraldatakse transpordimaast (rajatav parkla) kõrghaljastusega.

Täpsem haljastuse ja heakorra lahendus antakse edaspidiselt konkreetsete hoonestusprojektide käigus.

Uue tänava ja Kaevu tänava nurgal paiknevale parklale on ette nähtud 1,2 m kõrgune puitpiire.

Eraldamaks planeeritavat parklat Uus tänav 24 ja 22 elamukrundist planeeritakse parkla ja krundi piirile 1,5 m kõrgune kivipiire. Planeeritavas parklas eraldatakse jalakäijatele mõeldud ala autosõidualast erinevast materjalist või erinevat värvi märgistusega, võib kasutada ka mitmesuguseid väikevorme (lillekastid vm.).

2.4. Liikluskorraldus

LIIKLUSKORRALDUS.

Liikluskorralduse planeerimisel on aluseks võetud detailplaneeringu lähteülesanne, arvestatud on Kuressaare linna liikluse arengukavaga.

Kuressaare linna liikluse arengukava näeb perspektiivis ette Keskväljakul ja kogu vanalinnas liikluskoormuse vähendamist ning allesjääva liikluse rahustamist.

Vastavalt sellele on kavas suunata praegu Keskväljakut läbiv liiklus osaliselt Uuele tänavale ning jätta vanalinn rohkem kergliikluse ning jalakäijate käsutusse. Selleks on muudetud Raekoja tänav ühesuunaliseks suunaga Uue tänava poole.

Uue ja Kaevu tn. nurgale on projekteeritud 56-kohaline parkla. See aitab kindlasti lahendada parkimisega seotud probleeme ning vähendab tänavatel parkimist.

Samas parklas on taksopeatus (praeguses variandis 12 kohta).

Igasse avalikku parklasse on planeeritud 2 parkimiskohta invaliidide sõidukitele.

Raekoja tänaval asuvat Kaubamaja teenindavatele kaubaautodele (arvestatud on max 12m autodega) tuleb kauba kohaletoomiseks ette näha sobiv ajavahemik, millal jalgratturite ja jalakäijate aktiivne liiklemine ei ole veel alanud.

Kuna Raekoja tänavat läbib planeeritav kahe-suunaline jalgrattatee (selles osas 2.25m laiune), jääb autodele mõeldud tänavaosa Tallinna tn. poolses otsas pöördemanöövrit sooritavale kaubaautole kitsaks. Auto peab pöördeks kasutama ka jalgrattateed. Tuleb paigaldada juhte informeerivad liiklusmärgid, et tagada ratturite ohutus. Jalgrattateele näha selles lõigus ette tugevam kattedonstruksioon.

Jalgrattateed on planeeritud vastavalt Kuressaare linna üldisele jalgrattateede skeemile. Planeeringusse jääval alal on rattateed põhiliselt kahe-suunalised.

Kitsamates tingimustes, s.o.lõigul Raekoja tn.-Uus tn.-Kaevu tn. on jalgrattatee laius 2.0+0.25m (liiklemisruum+ ohutuseks vajalik minimaalne vaba ruum). Tallinna tänava ning Tornu tänava äärne jalgrattatee on 2.75m laiune.

Sellel Tallinna tänava osal, kus jalgrattateed on ühesuunalised ning paiknevad mõlemal pool tee servas, on rattateed 1.75m laiad.

Liikluse rahustamise meetmena on Tallinna tänavale teekatteks ette nähtud munakivikate. Munakivikate sobib hästi kokku ka üldise vanalinna miljööga.

Kuna munakivikattele ei sobi värviga tehtud teekatte märgistus, tuleks näiteks jalakäijate ülekäigurajad välja ehitada teist tüüpi kivisillutisest. Paigaldatakse vastavad liiklusmärgid.

Uue tänava ja Raekoja tänava ristmiku osas on kaubaautode pöördemanöövrite tõttu Uue tänava laiuseks ette nähtud 9.0m.

Uue ja Kaevu tänava ristmikule on kujundatud kolmnurkne munakivisillutisega kaetud saar, millele jääb olemasolev kaev.

2.5. Tehnovõrgud

2.5.1. Veevarustus

- Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Kuressaare linnakeskuse kanalisatsiooni- ja veevarustussüsteemid detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt AS Kuressaare Veevärk tehnilistele tingimustele nr.4-5/591, 25.08.2000.

Arvestatud on Kuressaare linna perspektiivse sadevete kanalisatsiooni süsteemiga.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud OÜ NUKI GEO poolt koostatud maa-ala plaani, töö nr. G-590.2000a.; litsents nr.373MA

- Veevarustus

Detailplaneeringus on alale planeeritud kuni 2.5 kordsed ärihooned (kaks krunti) ja üks ühiskondlik hoone juurdeehitusena olemasolevale Tallinna tn 6 hoonele ning Tallinna tn. 12 hoone juurdeehitus.

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud olemasolevate Raekoja tn Ø150mm ja Tallinna tänava Ø100mm veetorude baasil. Vajaliku tulekustutusvee tagamiseks on ringistatud olemasolevad veetorud piki planeeritavat transpordiservituuti ärikruuntide kõrval. Hoonete 4,3 ja 1 veeühendus võtta kas planeeritavalt Ø100mm veetorult või olemasolevatelt veetorudelt.

Veetoru paigaldada SG malmtorudest DN100mm (PONT-A-MOUSSON jt.), veesisendus teostada plasttorust PE PN10 DN100mm ja varustada kummikiilsiihbriga DN100mm.

Siibrid paigaldada spindli pikendusega pinnasesse.

Maakraanid paigaldatakse 0.5÷2.0m kaugusele krundi piirist.

Välisveetoru paigaldada min. 1,8m sügavusele maapinnast, killustikust ja liivast alusele.

Vastavalt tehnilistele tingimustele renoveeritakse lähiaastatel Kitsas tn ja Raekoja tn veetorud, ning ehitatakse uued torustikud Uuel tänaval Karja tänava suunas ja Kaevu tänaval. Planeeritavate hoonete veeühendused ja vajalikud veekogused täpsustatakse vastavate tööprojektide käigus.

Välisuletõrjevesi 15 l/ sek tagatakse olemasolevate hüdrantide baasil (kaevud OVK-158, OVK-64 ja OVK-80). Vajadusel renoveeritakse hüdrandid tööprojektide käigus.

- **Majandus - fekaalkanalisisatsioon**

Fekaalvete eelvooluks on Tallinna tn - Torni tn Ø400mm kollektor.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kuulub rekonstrueerimisele keskuse- Torni tn kollektor.

Planeeritaval alal projekteeritavate hoonete alla jääv kanalisatsioonitorustik tõstetakse ringi. Olemasolev kanalisatsioonitorustik renoveeritakse alates kaevust OK-95 Kitsas tänaval kuni kaevuni OK-59 Tallinna tänaval. Kõik olemasolevad kvartalisesed kanalisatsiooniühendused kantakse üle uuele torule.

Projekteeritud hoonete kanalisatsioonivesi juhitakse piki kvartalisesest torustikku Tallinna tn Ø400mm kollektorisse.

Torustik paigaldada Ø400mm plasttorust , majaühendused vastavalt Ø160÷Ø250mm, tugevusaste vastavalt SN 8. (UPONOR, MABO -AUMEK, KWH- pipe jne.).

Liinikaevudena kasutada Ø400mm plastkaevusid.

Täpsed torustike paiknemised ja majaühendused lahendatakse hoonete tööprojektidega kooskõlas vastavate tehniliste tingimustega.

- **Sademevete kanalisatsioon**

Sademevete kanalisatsiooni eelvooluks saab perspektiivne sademevete kollektor Uuel tänaval.

Detailplaneeringule on peale kantud (joonisel tähistatud K22) põhilised sademevete kollektori kulgemise suunad (andmed saadud Kuressaare Linnavalitsusest.)

Kvartaliseseste alade sadevetekanalisisatsiooni saab lahendada vastavalt hoonete projekteerimiseks väljastatud tehnilistele tingimustele.

2.5.2. Elektrivarustus

Elektrikoormuste tabel

POS. NR	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS (kW) (KULTUURI TRAFOALAJAAMA BAASIL)	
		PLANEERI- TAVAD TARBIJAD	OLEMAS- OLEVAD TARBIJAD
1	TALLINNA TN.6 - KULTUURIKESKUSE JUURDEEHITUS	60	130
3	TALLINNA TN. 8 - ÄRIHOONE	190	
4	RAEKOJA TN. 10 - ÄRIHOONE	230	
5	RAEKOJA TN. 6 - KINO	70	
-	ÜLEJ. OLEMASOLEVAD TARBIJAD (TALLINNA TN. 2,12 JA 14)		200
	KOKKU	550	330
	KOKKU KOOS ERIAEGSUSEGA	800	

Planeeritava maa-ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud Kultuuri trafoalajaama baasil. Olemasolev alajaam likvideeritakse ja paigaldatakse konteinerialajaam HEKA-2, trafod 2 x 500 kVA.

Seoses Kaevu - Uue tänava parkla rajamisega olemasolev alajaam Kaevu kuulub likvideerimisele. Likvideeritakse ka Uue tänava olemasolev 0.4 kV õhuliin ja tarbijad viiakse üle Kauba alajaama toitele.

Toitevõrk on ette nähtud ehitada kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks paigaldatakse transiitkilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 10/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste järgi.

2.5.3. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojusega varustamine on vastavalt AS Kuressaare Soojuse tehnilistele tingimustele (kiri nr. 1559 29.08.2000.a.) võimalik ala läbiva magistraalsojustrassi kambritest. Projekteeritud soojustorustikud ehitatakse olemasolevast magistraaltorust kuni planeeritavate hoonete soojussõlme ruumideni.

Kõik projekteeritavad soojustorustikud on maa-alused eelisoleeritud torudest ja nendega komplekteeritavatest osadest.

Torustikud varustatakse lekete kontrollsüsteemiga.

Torustike hargnemiskohtadesse paigaldatakse eelisoleeritud toruarmatuur.

Olemasolevatesse soojustrassi kambritesse paigaldatakse projekteeritavatele harutorustikele sulgarmatuur koos õhutuste ja tühjendustega.

Torustike vajalikud diameetrid valitakse hoonete konkreetsetest soojuskoormustest lähtudes.

Planeeritavad soojuskoormused:

Raekoja tn. 10, ärihoone ~390 kW;

Tallinna tn. 8, ärihoone ~220 kW.

Summaarne soojuskoormus ~610 kW.

Soojuskandja parameetrid: 120/70° C, suvel 70/30° C;

primaarpoole $\Delta P=1.2...2.5$ atü, PN16.

2.5.4. Sidevarustus

Sidekanalisatsiooni projekteerimisel on aluseks võetud AS Eesti Telefon Televõrkude Transportvõrkude talituse Lääne kaabliteenistuse Arenguosakonna kiri 31.07.2000.

Käesoleva detailplaneerimise projektiga on planeeritud järgmised tööd:

1.Ehitada 1-avaline sidekanalisatsiooni sisestus Tallinna tn. olemasolevast sidekaevust planeeritava objektini Tallinna tn.8 plastmasstorust Ø50mm.

2.Ehitada 1-avaline sidekanalisatsiooni sisestus Raekoja tn. olemasolevast sidekaevust planeeritava objektini Raekoja tn.10 plastmasstorust Ø50mm.

3.Planeeritava hoone , Raekoja tn.10, alla jääb olemasolev. sidekanalisatsioon. Käesoleva projektiga on planeeritud uus 1-avaline sidekanalisatsioon Raekoja tn. olemasolevast. sidekanalisatsioonist majadeni Tallinna tn.6 ja Raekoja tn.6 plastmasstorust Ø100mm ja Ø50mm (majasisestustel), kasutades haruühendust ja karpkaevusid.

Sõidutee all on sidekanalisatsiooni paigaldussügavus toru pealispinnani 0.6m. Pinnases ja kõnniteede all on sidekanalisatsiooni paigaldussügavus toru pealispinnani 0.4m.

2.6. Keskkonnakaitse

Detailplaneeringus määratud uute kruntide hoonestamise käigus ei kaasne mingit keskkonnareostust.

Kruntidele on ette nähtud prügikonteinerite kohad.

Raekoja tänava äärsel rajatava parkla maa-alale on ette nähtud rajada jäätmete kogumise koht, kus jäätmete kogumine toimub liigiti vastavalt erinevatele liikidele ettenähtud mahutitesse (Jäätmeseadus §17 lõige 2).

2.7. Tuleohutusnõuded

Kruntide ehituskeelualade määramisel on arvestatud nõutavate tuletõrjekujadega (hoonetevaheline kuja 10m TP2 ja TP3 tulepüsivusastmega hoonete puhul. Rajatavatel hoonetel Raekoja tn 8, Tallinna tn 6 ja Tallinna tn 12a (juurdeehitus) on minimaalne tulepüsivusaste TP1, Tallinna tn 10 minimaalne tulepüsivusaste TP2. Tallinna tn 6 hoones tagada sisemise tulekustutusvee vajadus.

2.8. Andmed kruntide kohta

Pos.1

Krunt nr 2420

Aadress: Tallinna tänav 2, Tallinna tn 6, Tallinna tn 10, Tallinna tn 12

Krunt moodustatakse Kuressaare linnale kuuluvate hoonete Tallinna tn 2, Tallinna tn 6, Tallinna tn 10 ja Tallinna tn 12 hoonete juurde, krundile lisandub veel endine Tallinna tn 4a krundi maa-ala (likvideeritav alajaam)

Krunt paikneb tervikuna vanalinna muinsuskaitsealal.

Krundi suurus:	8893 m ²
Suurim ehitusalune pind:	6225 m ²
Hoonete arv krundil:	4
Sihtotstarve:	sotsiaalmaa 85%, ärimaa 15%
Krundi täisehituse %:	70%

Andmed ehitiste kohta:

- ***Tallinna tänav 2 - Raekoda***

Arhitektuurimälestis, mis on ette nähtud restaureerida, säilitades olemasoleva katusekalde ja hoone viimistlusmaterjalid.

- ***Tallinna tänav 6 - Raamatukogu ja infokeskus***

Ehitise korruselisus : 2,5
 Katusekalle : vaba
 Katusekate: vaba
 Välisviimistlusmaterjalid peaksid olema traditsioonilised: looduskivi, krohv, puit, telliskivi

- ***Tallinna tänav 10 - -Linnavalitsuse hoone***

Ehitise korruselisus : 2,5
 Katusekalle : ca 30-45°
 Katusekate: s-savikivi või sile plekk
 Välisviimistlusmaterjalid peaksid olema traditsioonilised: looduskivi, krohv, puit.

- ***Tallinna tänav 12 - Laste huvikeskuse ja linnavalitsuse hoone***

Ehitise korruselisus : olemasolev
 Katusekalle : säilitada olemasolev
 Katusekate: s-savikivi
 Välisviimistlusmaterjal: krohv

Soovitav vajadusel markeerida erineva teekatte materjaliga või –värviga jalakäijate ja autode liiklusalad, krundi piiril alates Tallinna tn 2 kuni Tallinna tn 14 markeerida tänavajoon.

Haljastus: säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

Juurdepääs: Tallinna tänavalt ja Raekoja tänavalt.

Parkimine: Tallinna tänav 12 hoone juurde rajatavas parklas ning planeeritavas parklas Raekoja tn 6.

Tehnovõrgud: Olemasolevad

Maa omanikul arvestada järgmiste kitsendustega:

a) "Teeservituut" Tallinna tn 4 ja Tallinna tn 8 ning Tallinna tn 12a kasuks. Asjaõigusseadus § 186.

Kinnistu omanikud lepivad kokku servituudi seadmises.

b) "Tehnovõrgud ja rajatised". Asjaõigusseaduse § 158

- olemasolev veetrass koridori laius 2m
- planeeritav veetrass koridori laius 2m
- olemasolev kanalisatsioonitrass koridori laius 2m
- planeeritav kanalisatsioonitrass koridori laius 2 m
- olemasolev soojatrass koridori laius 5 m
- olemasolev elektri maakaabel koridori laius 2m
- planeeritav elektri maakaabel koridori laius 2m
- planeeritav sidekaabel koridori laius 4 m

Alal, kus olemasolevad ja planeeritavad kaablid asuvad kõrvuti, arvestada kitsenduse ala laiust 1m välimisest kaablist või trassist.

Maaomanikel pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

c) "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p3 lg 2

d) Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus: seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.

e) Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

f) Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus. Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

g) Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus. Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses.

Pos. 2

Krunt nr 2476

Address: Tallinna tänav 4

Olemasolev krunt, mis jääb planeeringuga haaratud ala sisse
Krunt asub vanalinna muinsuskaitsealal

Krundi suurus: 259 m²
Suurim ehitusalune pind: 233 m²
Sihtotstarve: ärimaa ja riigikaitsemaa
Hoonete arv krundil: 1
Ehitiste korruselisus : 2,5
Krundi täisehituse %: 80%

Märkus: krundil olemasolev 1870.a. ehitatud tuletõrjedepoo, mis on praeguse väljanägemise saanud 1911.a. ehitustööde käigus, soovitav muuta muuseumiks, kuna tegemist on arhitektuuriliselt märkimisväärse hoonega. Krundi moodustab põhiliselt ehitusalune pind. Juurdepääsule hoone kagupoolsest küljest väljasõidu tagamiseks seada servituut krundile 2420, vajaduse korral ka Raekoja tn 10 planeeritud krundile, hoone edelapoolsele uksele juurdepääsuks seada teeservituut krundile 2420.

Parkimine: Tallinna tänav 12 hoone juurde rajatavas parklas ning Raekoja tänava äärde rajatavas parklas.

Tehnovõrgud: Olemasolevad

Maa omanikul arvestada järgmiste kitsendustega:

- a) "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p3 lg 2
- b) Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus: seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.
- c) Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis
- d) Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus. Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.
- e) Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus. Määrus täpsustab EV planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses

Pos. 3

Krunt nr 2991

Aadress: Tallinna tänav 8

Krunt moodustatakse planeeritava ärihoone jaoks. Aadress kinnitatakse käesoleva planeeringu alusel.

Krunt paikneb vanalinna muinsuskaitsealal.

Krundi suurus:	1133 m ²
Suurim ehitusalune pind:	906 m ²
Sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete arv krundil:	1
Ehitiste korruselisus :	2,5
Katusekalle	ca 30°-45°
Katusekate	s-savikivi
Harjajoon:	ei ole määratud
Välisviimistlusmaterjalid:	traditsioonilised materjalid: looduskivi, krohv, puit.
Krundi täisehituse %:	80%
Piirded:	puuduvad. Soovitav vajadusel markeerida erineva teekatte materjaliga või -värviga jalakäijate ja autode liiklusalad, krundi piiril alates Tallinna tn 2 kuni Tallinna tn 14 markeerida tänavajoon.
Märkus:	Tallinna tn poolne ehitusjoon on kohustuslik. Min tulepüsivusaste TP2
Juurdepääs:	Tallinna tänavalt, majandusjuurdepääsuks hoone tagaküljest määrata teeservituut krundile 2420
Parkimine:	Uus tn.27 rajatavas parklas.
Tehnovõrgud:	Olemasolevad ja planeeritavad

Maa omanikul arvestada järgmiste kitsendustega:

- a) "Tehnovõrgud ja rajatised" Asjaõigusseaduse § 158
 - a. olemasolev soojatrass koridori laius 2m
- b) "Jäätmete kogumine" Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p3 lg 2
- c) Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus: seadus kehtestab kaitstavate vallas- ja kinnismälestiste ning muinsuskaitsealade õigusliku režiimi ning mälestise omaniku kohustused ja kitsendused mälestiste kasutamisel ja käsutamisel. Olulisemad majandustegevuslikud kitsendused on kinnismälestiste kaitsetsoonis.
- d) Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Määrus esitab kitsendused ja nõuded ehitustegevuseks vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.
- e) Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus. Seadus kehtestab tingimused üld- ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisim on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist omavalitsuselt.

