

S E L E T U S K I R I

Kauba-Turu-Pikk-Kesk tänavatega piiritaud Kuressaare vanalinnas asuva kvartali detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt lähteülesandele ja Kuressaare Linnavalitsuse tellimiskirjale 12.10.93.E-145.

Projekti koostamise põhjuseks oli see, et kvartalis on esitatud endiste omanike taotlused maade tagastamiseks ja soovitakse planeerida hoonete korrastamist ja rajada uusehitusi.

Kruntide piiride määramisel on arvestatud nii seniste maakasutajate kui maade tagasitaotlejate huve. Määratud on säilitamisele, rekonstrueerimisele, restaureerimisele ja lammutamisele kuuluvad hooned. Planeeritud on uued võimalikud ehitismahud tulenevalt vanalinnas väljakujunenud planeerimisstruktuurist. Kuna kvartalit ümbritsevad kitsad tänavad ei ole sinna lubatud planeerida sellise funktsiooniga ehitisi, mis vajavad suurte autodega varustamist ja palju parkimiskohti. Lahendatud on kvartali põhimõtteline haljastus.

Kvartalit varustavad tehnovõrgud lahendatakse eraldi projektiga. Kvartalisse on planeeritud uus trafo.

Planeerimisel on arvestatud omanike, maakasutajate ja linnaüldhuvisid. Planeerimisprojekt on avalikustatud, kinnitatud Kuressaare Linnavalitsuses ja Linna Volikogus 13. Okt. 1994. a.

KURESSAARE vanalinn

KAUBA - TURU - PIKA - KESK TÄNAVATE vahelise kvartali
HOONESTUSETTEPANEK

Kinnistu nr 618
valdaja hr. E:TOOMSALU

Jrk. nr.	Address 1994.a-1 (1939.a-1)	Krundi orient. pindala m ² proj. (1939-1(muudatused))	Hoonete alune pind m ² proj. (ol.olev)	Krundi täisehit. protsent %
1	2	3	4	5
1	KESK t. 1	790	232 (172)	29,4

- säilitada 1939.aasta kinnistu piirid, millistele vastavad ka tänapäevased
- ol.oleval 1-korruselisel puitelamul säilitada funktsioon ja välisilme, idakülje sissepääsumaht rekonstrueerida
- ol.ol. 1-korruseline kivist kõrvalhoone säilitada
- perspektiivselt projekteerida KAUBA t. äärde 1-korruseline kaubanduslik-teeninduslik kivist ehitusmaht
- ol.olevad tänavaäärsed kivipiirded säilitada, kruntidevahelised piirded projekteerida ühiselt naabritega
- ol.olev kõrghaljastus säilitada, soovitavalt täiendada haljastust Kauba t. poolses osas

Kinnistu nr. 123

valdaja pr. R. Aben

1	2	3	4	5
2	Kauba t. 13/15	2850	1600 (540)	36,1 (18,9)

- taastada 1939.a. kehtinud kinnistu piirid
- ol.oleva 1-korrusel. katusekorrusega kivist kauplus-elamu ehituskehandi võib lammutada. Säilitada-restaureerida tuleb hoone tänavafassaad.
- lammutatud hoone asemele proj.-da kuni 2-korruseline kivihoone max. eh. aluse pn.-ga 750 m². Hoone funktsiooni valikul tuleb arvestada, et tegu on piiratud liiklusega tänava ääres asuva krundiga ning lähikonnas puudub autode parkimiskoht, kuid tuleb ka säilitada kaubanduslik funktsioon.
- krundi sügavusse, lõuna ossa proj.-da kellerdatud või maa-aluse parkla-garaažiga kuni 2-korruseline elamu-büroohoone - max eh.al.pinnaga 600 m² ja persp. juurdepääsuga Pikalt või Kauba t.-lt.
- ol.ol. 1 kordne kivist kõrvalhoone lammut.
- ol.ol. kelder ja ajal. kõrvalhoone säilit., rest.-da kui kvartali miljööd täiendav ehit. maht.
- proj. krundi loodenurka 1-kordne kivist kivikatusega kõrvalhoone.
- ol.ol.kórghaljastus säilitada, täiendada lõunapoolset osa.
- ol.ol. tänavaäärne kivipiire, väravad säilit., kruntidevahelised piirded proj.-da ühiselt naabritega.

Kinnistu nr. 314
linna halduses olev maa

1	2	3	4	5
3	Kauba t.	165	-	-

- kinnistu piirid vastavad 1939.a. seisule, mil maa kuulus samuti linnale
- ala jätta linna haldusesse.
- ol.olevatele suurtele puudele tagada kaitse. Kaitsealuse puu puhul tagada keskkonnakaitse nõuete täitmine.
- tänava ehitusjoonele projekteerida dolokivist istemüür.
- ala mitte hoonestada, ol.olevad plekist kestaga sidealajaamad proj.-da ühtse mahu, arhitektoonina.

Kinnistu nr. 125
valdaja hr. J. Pihl

1	2	3	4	5
4	Kauba t. 9/11	1508	440 (490)	29,2

- taastada 1939. a. kehtinud kinnistu piirid
- ol.olev 1.- korruselise katusekorrusega kivist elamu - tänavafassaad rest. s.o taastada ukсед - aknad, viimistlus, Välisilme ja maht säilitada, katusekonstruktsioon uuendada vaid kivikatusena.
- ol.olev 1.- korr. puit - kivi elamu rek.-da. Proj -l tõsta hoone korruse - lisust ja on lubatud muuta funktsiooni. Materj. osas ettekirjutusi ei ole.
- ol.olev 1.- korr. puidust õuehoone lammut. kui amortiseerunud ja asemele proj. 1.- korr. katusekorrusega kõrvalhoone. Soovit -ks seinad, katusematerjaliks on kivi.
- ol.olev sara lammutada.
- ol.olev ajalooline kaevukehand säilitada - rest. - da.
- ol.olev viljapuaaed saneerida, ka noorendada, haljastust täiendada krundi lõuna osas.
- proj.-da kruntide vahelised piirded ühiselt naabritega, lõunapiire lõpetada kiviaiana.

Kinnistu nr. 127
valdaja pr. M. Kalden

1	2	3	4	5
5	Kauba t. 7	1600	840	52,5
		1575 (-50+75)	(736)	

- taastada 1939.a. kinnistu piirid, korrigeerida vaid lõunapiirid (ühine kr. 129-ga) vastavalt joonisele
- ol.olev 1.- korr. kivist kauplusehoone fassaad rest. -da. Vajadusel võib tõsta hoone katust nii, et saaks projekteerida müügisaalile ródu.
- ol.olev 2.- korr. kivist kauplusehoone rek. -da koos ol.oleva 1.- korr. óuetiivaga. Fassaadid rest. -da.
- ol.olevate 1.- korruseliste nõukogude perioodi kivihoonete välisilme ja osaliselt ka maht, rek. -da, proj.-da tulemüür
- proj. 2.- korr. kivist (elu-)hoone krundi loode nurka, eh. al. p. $\approx 90 \text{ m}^2$
- proj. kruntide vahel. piirded ühiselt naabritega, värav tuua Kauba t. äärde.
- ol.olev haljastus puudub. Krundi lääne - ja põhjakülg haljastada.

Kinnistu nr. 129

valdaja EELK Kuressaare Laurentsiuse kogudus

1	2	3	4	5
6	Kauba t. 5	2480	1150	46,4
	(Turu t. 1)	2347(-30+160)		

- taastada 1939.a. kinnistu piirid, v.a. läänekülg, kus jälgida ol.ol. hoonestust ning põhjakülg, kus liita kr. 127 - st Kauba 7 hoonete äärde jääv riba.
- ol.olev 1.- korruselise katusekorrusega kivihoone(ajaloolise pastoraadihoone) fassaadid säilitada, rest. - da. Plaanilahendus rek. -rest. -da. On sobiv säilitada hoone polüfunktsionaalsus.
- ol.olevad 2.- korr. kivist puidutöökoja ja 1.- korr. kivist garaažihoone funktsioon tuleb muuta. Sobiv uus funkts. oleks kaubandus. -administr.-ne. Hooned rek. -da ca samas mahus.
- ol.olevad suured puud säilitada. Asfalteeritud õuepind sillutada. Suurt õue sobib kasutada hooajaliselt näiteks kontserdi-, kohviku-, näitusmüügiõuena. Lisada dekoratiivset, ka teisaldatavat, madalamat haljastust.
- krundi piireteks on ol.olev hoonestus. Ol.olevad väravad tuua Kauba t. äärde.

Kinnistu nr. 135

valdaja Linnavara Amet

var.B

1	2	3	4	5
7	Turu t. 1	1869	360	19.3
	(Turu t. 5)	2109(-278+38)	318	

- kinnistu piirid märkida vastavalt joonisele, mis lõunas e. Turu t.-l kattub 1939.a. piiri; idas ja põhjas ol.oleva kapitaalse hoonestusega.

-ol.olev katusekorrusega puitelamu rek.-da 2-3 korteriga elamuks.

või, kui hoone tehnl. seisund ei võimalda rek.-st, proj.samas mastaabis uus 2-3 krt.-ga elamu, millise arhitektuurses lahenduses on soovitatav kasutada ka ol.oleva hoone üksikuid kujuduselemente (näit. katuseaknad, verandad...).

-ol.olev keldrikehand säilitada, vajadusel restaureerida.

- ol.olev kuur krundi idaosas säilitada

-ol.olev tänavaäärne kivipiire säilitada, vajadusel remontida

-läänepoolne tänava- ja kruntide vaheline piireprojekteerida ühine Turu t. 3-ga.

-ol.olev kõrghaljastus säilitada, vananenud viljapuuad uuendada, laiendada ida suunas.

var. B

Kinnistu nr. 136
valdaja Linnavara Amet

1	2	3	4	5
8	Turu t. 3 (Pikk t. 7)	2552 1419(+ 832-72+373)	1210 (910)	47,4

- kinnistut on suurendatud naaberkinnistute nr. 446(jäeti Linnavolikogu otsusega 13.10.94 tagastamata) ja nr. 135 arvel(valdaja Linnavara Amet)
- kinnistu piirid märkida 1939 a.möödistuse ja 1994 a.ettepaneku põhjal. Pika ja Turu t. nurga ja Pika t. alla jääv maa lisada linna üldkasutatavatele maadele.
- ol.olev 2-korruseline kivist elamu säilitada, kuid täita hoone vastuvõtmisel esitatud arhitektuursed nõuded.Õuefassaadi, terrasse täiendada väentaimeid.
- krundi idapiirile võib projekteerida ca 7-kohalise kivikatu-ga garaaži, mis arhitektuurselt lahendada ühiselt kinnistu nr. 135 garaažiga
- krundil puudub nii heakorrastus kui kõrghaljastus.Istutada suuremaid puid ja põõsaid, tee äärde hekid.Tee alla jääv puu teisaldada. EELNEVALT tellida heakorrastuse projekt.
- ol.olevad tänavapiirded ja väravad säilitada.Kinnistute vahelised piirded proj.-da ühised naaberkinnistutega.

1	2	3	4	5
11	Pikk t. 9A, 9B (Pikk t. 11)	1264 2184(-920)	320 (314)	25,3

- kinnistu piirid märkida 1939.a. moodsuse alusel, v.a. lõunakülge, mis märkida vastavalt joonisele, s.o. väljakujunenud olukorrale.
- ol.olev 1-korr. puitelamu ja 1-korr. puit-dolom.elamu-(pesuköök) rek.-da, fassaadid soovitatavalt rest.-da
- ol.olevad puidust ja metallist kõrvalhooned lamm.-da ja asemele proj. 1-korr. kivist kõrvalhoone
- persp. proj. tänava äärde näit. teenindusliku funkts.-ga 1-korrus. hoone.
- ol.olevad põlispuud säilitada, tervendada, viljapuuaed uuendada.
- piirded proj.-da ühised naaberkinnistutega. Pika t. äärde projekteerida puitpiire ja -väravad

var. B

9 Kinnistu nr. 446 Pikk t. 7 (9)
 Kuressaare Linnavalitsuse ja Linnavolikogu otsusega (
 (13.okt.1994.a.) jäeti omandiõigus kinnistule nr. 446
 õigusjärgsele omanikele tagastamata.

Kinnistu nr. 147 A
 valdaja Linnavara Amet

1	2	3	4	5
10	Pikk t. 9	1220	363	29.7
	-	920+300	-"	

- kinnistu piirid märkida vastavalt joonisele. Kinnistu on osa 1939 a. kinnistust nr. 147 ja nr. 446
- ol.olev 3-korruseline tüüpelamu rek.-da
- ol.olevad piirded puuduvad. Kinnistute vahelised piirded projekteerida naaberkinnistutega ühised. Pika t. äärde projekteerida väravatega kivi-puitpiire. Ajaloolise tänavaseina mõju taastamiseks on soovitatav elamu ja piire arhitektuurset siduda (näit. pergola, jne.-ga)
- ol.olev põliskastan säilitada ja kaitsta. Ulejäänud kinnistul kõrghaljastus puudub. Lisaks proj.-da madalhaljastust nagu viljapuid ja marjapõõsaid

Krunt 148A

valdaja pr. M. Lillepõld

1	2	3	4	5
12	Pikk t. 11 (Pikk t. 13)	880	230 (172)	26,1

- kinnistu piirid märkida 1989.a. moodsustuste alusel
- ol.olev 1-korrus. puitelamu rek.-da 1-korrusel. katusekorrusega elamuks Säilitada hoone välisviimistlus. Ouefassaad rek.-da, proj.-da kagunurka veranda
- proj. 1-korrus. katusekorrusega kivi-puit kõrvalhoone kinnistu põhja-küljele
- ol.olevad piirded proj.-da ühised naaberkinnistutega. Tänavapiire proj.-da analoogne Pikk 13-ga
- ol.olev kõrghaljastus puudub, proj.-da lisa. Noor viljapuaed säilitada, vajadusel teha ümberistutusi.

Kinnistu nr. 148

valdaja hr. R. Vald

1	2	3	4	5
13	Pikk t. 13	740 1620(-880)	255 235	34,5

- kinnistu piirid märkida 1939.a. moodsustuse alusel, v.a. lõunapiir, kus jälgida kujunenud olukorda
- ol.olev ja väga amortiseerunud 1-korr. katusekorrusega kivist elamu säilitada, restaureerida. Hoone idaküljele võib vajadusel proj.-da 1-korr. ehitusmahuga ja krundi ida ossa väikese 1-korrusel. kivist kaldkatusega kõrvalhoone
- kõrghaljastus säilitada valikuliselt, õu heakorrastada
- kinnistutevaheised piirded proj.-da ühised naaberkinnistutega. Pika t. äärne piire proj. analoogne Pikk 11-ga ja Kesk t. äärne u. 1,6 m kõrguse kivi-(dolomiit)müürina.