

# **KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



**Tegevuslitsents EE-6309 18.03.2001.a.**

**Tegevuslitsents 242/97-K 07.11.2001.a.**

TELLIJA: ESTCONDE INVEST OÜ

T - 90- 00

A - 20541

KURESSAARE LINN, VESKI TN. 9  
KINNISTU NR.2063

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE  
2000**

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 681, 10.oktoober 2000.a., koos lisadega ( DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

## 3. Lisad

Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Veski tn.9 detailplaneeringule)

Planeeringu algataja avaldus.

AS Kuressaare Veevärk projekteerimistingimused nr.431 detailplaneeringu juurde. (01.12.2000 nr.1-8/683)

Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu tehnilised eeltingimused elektrienergia saamiseks; nr.18. (14.12.2000.a.)

## 4. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Hoonestuse skeem.	DP-3
Kruntimise skeem.	DP-4

## SELETUSKIRI.

<b>1. ÜLDOSA.</b> .....	<b>4</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA. ....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID. ....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID. ....	5
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>5</b>
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE. ....	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE. ....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE. ....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED. ....	9
<b>VESKI TN.9, KRUNT NR.2063</b> .....	<b>10</b>
<b>VESKI TN.11, KRUNT NR.3029</b> .....	<b>12</b>
<b>SUUR-SADAMA TN.18A, KRUNT NR.3027</b> .....	<b>14</b>
<b>SUUR-SADAMA TN.18B, KRUNT NR.3028</b> .....	<b>16</b>
<b>VESKI TN.11, KRUNT NR.3049</b> .....	<b>18</b>

# **SELETUSKIRI.**

## **1. ÜLDOSA.**

### **1.1. PLANEERITAV ALA.**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva kinnistu aadressiga: Veski tn.9, krunt nr.2063, pindalaga 12182m<sup>2</sup>.

### **1.2. ALGATAJA.**

Planeeringu algatas OÜ Estconde Invest poolt volitatud OÜ Saare Kinnisvara juhatuse liige Toomas Tarus avaldusega 25.09.2000.a.

### **1.3. LÄHTEMATERJALID.**

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.681, 10. oktoober 2000.a. detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lähteülesanne Veski tn.9 detailplaneeringule koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan Geodeesiabüroo töö nr.G-256-00.

### **1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linna muinsuskaitse ala ja kaitsevööndi piiril; Abaja, Veski ja Suur-Sadama tänavate vahelises kvartalis. Vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule on Veski tänav olulise miljööväärtusega tänav.

loodest külgnab kinnistu Suur-Sadama tänavaga, põhjas paiknevad individuaalelamute krundid, kinnistu lääne küljes paikneb Veski tänav, kinnistu kagu osas on Abaja tänav ning kinnistu lõuna ja ida külj piirnevad väikeelamumaadega.

Planeeritaval alal on olemasolevalt kuus hoonet, mida on valdavalt kasutatud ladudena. Hoonete iseloomustus on toodud käesoleva detailplaneeringu köites II, muinsuskaitse eritingimustes. Maa-alale pääseb nii Veski tänavalt, kui ka Suur-Sadama tänavalt. Suurem osa kinnistu maa-alast on asfalteeritud. Olemasolev haljastus on juhuslik; kõrghaljastust on Veski ja Suur-Sadama tänavate ääres. Olemasolevalt on Suur-Sadama tänava poolsel kinnistu küljel kivipostidel rekonstrueerimist vajav puitaed ja Veski tänava poolsel kinnistu küljel on säilinud krundi piirde kivisokkel. krundi Abaja tänava poolsel küljel piire puudub.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu Veski tn.9 jagamine 4-ks krundiks, hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse, insenerivõrkude, haljastuse planeerimine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Kruntide jaotuse käigus järgitakse nii detailplaneerimise lähteülesannet, kui tellija soovi ja muinsuskaitse eritingimusi (Kuressaare Kommunaalprojekt, T-90-00, köide II–Muinsuskaitse eritingimused). Kuna Veski tänav on planeeritud linna jaotustänavaks, vähendatakse olemasolevat Veski tn.9 kinnistut Veski ja Väike-Sadama tänavate ristmikul (vt. Kruntimise skeem, joon. DP-4), liikluse nõuetekohase nähtavuse tagamiseks. Olemasolevale kinnistule on planeeritud viis krunti:

Veski tn.9 (krunt nr.2063) sadamaait (750m<sup>2</sup>) koos majandushoonega (155m<sup>2</sup>) ja seda ümbritsev maa-ala; Veski tn.11 (krunt nr.3029) majandushoone (330m<sup>2</sup>) ja seda ümbritsev maa-ala; Suur-Sadama tn.18a garaaž-kontor (405m<sup>2</sup>) seda ümbritseva maa-alaga; Suur-Sadama 18b laohoone (1136m<sup>2</sup>) koos kuuridega ja koos seda ümbritseva maa-alaga. Kruntide sihtotstarbeks on planeeritud 100% ärimaa.

Veski tn.11a (91m<sup>2</sup>) planeeritakse linna tänavamaaks, sihtotstarbega 100% transpordimaa l-007

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
2063	Veski tn.9	Ärimaa-002-Ä	4880	Veski tn.9
3029	Veski tn.11	Ärimaa-002-Ä	1555	Veski tn.9
3027	Suur-Sadama tn.18a	Ärimaa-002-Ä	1804	Veski tn.9
3028	Suur-Sadama 18b	Ärimaa-002-Ä	3852	Veski tn.9
3049	Veski tn.11a	Transpordimaa-007-L	91	Veski tn.9

## KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
2063	Veski tn.9	4880	1584	32	1; 1.5 ja 2,5	3	Ärimaa-002-Ä	100%
3029	Veski tn.11	1555	487	32	1	3	Ärimaa-002-Ä	100%
3027	Suur-Sadama tn.18a	1804	637	35	2	1	Ärimaa-002-Ä	100%
3028	Suur-Sadama 18b	3852	1455	38	1.5	4	Ärimaa-002-Ä	100%
3049	Veski tn.11a	91	-	-	-	-	Transpordimaa-007-L	100%

### 2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Veski tn.9-Ä-002-100%

Olemasolevalt paikneb krundil kaks hoonet: sadamaait, mis on arhitektuurimälestis nr.20876 ja kõrge miljööväärtusega majandushoone. Olemasoleva hoonestuse konserveerimiseks, restaureerimiseks ja rekonstrueerimiseks tellida eraldi arhitektuurajaloolised eritingimused.

Krundile on lubatud maksimaalne ehitusalune pind: 1584m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsendiga: 32%. Lubatud on 1,5-kordne uusehitus, katusekaldega 30°, ja harjakõrgusega kuni 7,0m ja kahekordne uusehitus, katusekaldega 15°, harjakõrgusega 9,0m. Uusehitised kavandada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest, viilkatusega. Hoonete harjakõrgus on määratud olemasolevast maapinnast.

Maksimaalne planeeritav hoonete arv krundil on 4.

- Veski tn.11-Ä-002-100%

Krundil paikneb kõrge miljööväärtusega paekivist majandushoone, mis tuleb rekonstrueerida. Viimasele on liidetud puidust ladu ja silikaattelistest tiibhoone.

Projekteerimise käigus hoone projekt kooskõlastada muinsuskaitse kohaliku inspektoriga. Planeeringuga on krundil olev ja planeeritav hoonestus ühekordsed, harjakõrgustega vastavalt 7,0m ja 6,0m (vt. hoonestuse skeemi-DP-3). Katusekaldeks on planeeritud 30°. Krundi täisehitusprotsendiks on planeeritud 32%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 487m<sup>2</sup>.

- Suur-Sadama tn.18a- Ä-002-100%

Krundil on olemasolevalt silikaattelistest garaaž-kontor. Krundile on planeeringuga lubatud ehitada 2 kordne juurdeehitus. Krundi maksimaalse ehitusaluse pinnaga 637m<sup>2</sup> ja täisehitusprotsendiga 35%. Juurdeehituse projekteerimisel arvestada Suur-Sadama tänava kohustusliku ehitusjoonega. Lubatud katusekalle on 30°, harjakõrgus kuni 9,0m maapinnast. Lubatud hoonete arv krundil on 1.

- Suur-Sadama tn. 18b-Ä-002-100%

Krundil on olemasolevalt tellistest laohoone ja amortiseerunud tellis- ja puitkuurid. Planeeringuga ehitusalust pinda juurde ei määrata. Krundi hoonestust võib vastavalt funktsioonile rekonstrueerida. Kivist laohoone lubatud korruselisus on 1,5 korrust. Kuurid on ühekordsed. Lubatud ehitusaluseks pinnaks on 1455m<sup>2</sup> ja täisehitusprotsendiks 38%.

- Veski tn.11a-L-007-100%

Krunt on planeeritud linna tänavamaaks. Krundil hoonestusõigust ei ole.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Igale krundile on planeeritud oma prügi konteiner, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

Olemasolev haljastus korrastada ja täiendada. Kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Veski tn.8 krundil Abaja tänava poolsesse otsa on soovitatav planeeritava uue alajaama ümbrusse kõrghaljastus.

Tänavavalgustus korrastatakse Veski ja Abaja tänavate väljaehitamisega.

Veski tänava poolsed kruntide piirded ja Abaja tänava poolne piire tuleb vastavalt muinsuskaitsetingimustele rajada traditsioonilisest paekivist. Abaja tänava poolsesse Veski tn.9 krundil paikneva alajaama juurdepääsuks on piirdesse planeeritud värav. Veski ja Abaja tänavale planeeritud piirded tuleb kooskõlastada muinsuskaitse vastava kohaliku inspektori, linnaarhitektiga ja linnainseneriga (liiklus nähtavuse tagamiseks).

Suur-Sadama poolne piire, olemasolev kivipostidel puitaed, tuleb remontida. Kruntide siseseid piirdeid ei ole planeeritud. Juhul, kui kerkib päevakorda aia rajamise vajadus, on soovitatav rajada kruntide vahele kergpiire, koos hädaabi läbipääsudega.

### 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Tänavate punased jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgnevate kruntide piiridega. Veski tänavat on Väike-Sadama ja Veski tänava ristmikul laiendatud olemasoleva kinnistu Veski tn.9 arvel (vt. joon.DP-4), sellega tagatakse Veski tänavale jaotustänavale esitatud nähtavuse ja tänava laiuse nõuded. Väike –Sadama ja Veski tänava ristmik projekteeritakse täpsemalt Suur-sadama ja Veski tänava ristmiku lahendamise käigus.

Veski tänav on kõrge miljööväärtusega tänav ja selle säilitamise eesmärgil on soovitatav taastada tänava munakivisillutis ja kõnniteed. Veski tänava- poolsete kruntide siseteede kujundamisel on soovitatav kasutada looduslikke materjale.

Kruntidele Suur-Sadama 18a ja 18b on planeeritud eraldi kõrvuti asetsevad sissesõiduteed Suur-Sadama tänavalt.

Sissesõidutee Veski tänav 9 ja 11 kruntidele on planeeritud ühine. Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi.

Abaja tänavalt pääseb krundile Veski tn.9 planeeritud alajaama juurde, viimase teenindamiseks.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on elektri- ja sidekaabli ühendus olemasolevalt ainult Suur-Sadama tn.18b krundil paikneva laohoonega. Veski tn.9 ja 11 kruntidel paiknevate majandushoonetega ning Suur-Sadama tn.18a garaaž-kontoriga on elektri- ja side ühendus õhuliinidega. Sadamaaidal puudub igasugune side- ja elektriliinide ühendus. Planeeringuga on äranäidatud uue 10/0,4 kV alajaama võimalik asukoht planeeritaval maa-alal ja võimalikud toitekaablite trassid koos mõõtekappide asukohaga (vt. hoonestuse ja kruntimise skeemi DP-3 ja 4). Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolevad sidekaablid nii Veski, Abaja kui ka Suur-Sadama tänaval. Krundi valdajate soovil ühendatakse planeeritava maa-ala hooned Eesti Telefoni Televõrkude kaablivõrku, vastavalt trassiomaniku poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud maa-alal puudub ühendus "Kuressaare Soojuse" tsentraalse küttesüsteemiga, kuigi planeeritavat maa-ala läbib "Kuressaare Soojuse" kütetetrass. Planeeritaval maa-alal ühineda linna tsentraalse küttesüsteemiga või kasutada elektrikutet.

Antud maa-alal on olemasolevalt ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga ainult Suur-Sadama 18b asuva laohoonega. Planeeringu tegemise käigus on Suur-Sadama, Abaja ja Veski tänavatel olemasolevad veemagistraalitorustikud  $\varnothing 100$ . Kanalisatsioon ehitatakse kava kohaselt Suur-Sadama tänavale hiljemalt 2002.a. ja sademevete kanalisatsioon on olemas Haigla tn. ristmiku lähedal. Veski tänaval iseoolne kanalisatsioon puudub, on survetorustik, millega liitumine ei ole võimalik. Seega tuleb perspektiivne kanalisatsiooni ühendus krundil Veski tn.11 teostada, kas Abaja tänava või Suur-Sadama tänavatel asuvate, kanalisatsiooni trassidega (vastavalt konkreetsetele liitumistingimustele, iga konkreetse hoone projekteerimisega). Abaja tänaval on olemasolevalt iseoolne kanalisatsioon torustiku läbimõõduga  $\varnothing 200$ . Sademevete kanalisatsioon on olemas nii Veski, Suur-Sadama kui ka Abaja tänavatel. Planeeringuga ei näidata kinnistusesiseid perspektiivseid vee- ja kanalisatsioonitorustikke (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11), need saab määrata alles iga konkreetse hoone projekteerimise käigus, vastavalt hoonete otstarbele ja sellest johtuval vee- ja kanalisatsiooni tarbimise vajadusele. Kui tekib vajadus krundi vee- ja kanalisatsioonitrasside läbiviimiseks läbi naaberkrundi, lepatakse see omavahel kokku ja määratakse trassidele 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon).



## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Prügi teadlikuks sorteerimiseks-ladustamiseks (üldprügi, klaas, orgaanilised või ohtlikud jäätmed) luuakse vastavad tingimused. Keskkonnaohtlike jäätmete hulka kuuluvad patareid, akud, keemilised ained ja aerosoolid.

Planeeritava piirkonna kohta koostatakse jäätmekäsitluse kord ning kohustatakse kinnistu omanikke sõlmima hoolduslepingud litsentseeritud firmadega.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse nõuetele ja kokkulepetele.

Antud maa-alal on kanalisatsiooni trass Abaja tänaval. Veski ja Suur-Sadama tänavatel kanalisatsioon puudub. Vastavalt Kuressaare linna arengukavale ehitatakse kanalisatsioon Suur-Sadama tänavale hiljemalt aastal 2002. Sadevete kanalisatsioon on planeeritaval maa-alal olemas.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 ja 10.2 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass määratakse iga konkreetse hoone projekteerimise käigus (min. tulepüsivusklass on TP-2).

Krundil Suur-Sadama tn.18b asuvad kuurid viia vastavusse kehtivate tuleohutusnõuetega.

Krundile Suur-Sadama tn.18a planeeritud juurdeehituse tuletõrjekuja tagamiseks, on naaber krundil, Suur-Sadama tn.18 piiri ääres 10m ehituskeeluala.

Krundi Veski tn.11 piiri äärne hoonestus viia vastavusse tulepüsivusklassile TP-1, sellega kaasneb naaber krundi, Suur-Sadama 16, piiri ääres 8m ehituskeeluala (vt. joon.DP-3).

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Suur-Sadama tänaval ja Veski tänaval.

## VESKI TN.9, krunt nr.2063

Krundi omanik: OÜ ESTCONDE INVEST  
Krundi pindala: 4880m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa-002 Ä-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 32%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1,5; 2 ja 2,5 korrust

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna muinsuskaitse ala ja kaitsevööndi piiril, kusjuures kaitseala osa asub ajaloolise sadama territooriumil. Krunt külgneb idast kõrge miljööväärtusega Veski tänavaga ja lõunast Abaja tänavaga. Krunt on olemasoleva hoonestuse ja haljastusega.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb arhitektuurimälestis nr.20876 (2,5 kordne paekivist sadamaait) ja kõrge miljööväärtusega ühekordne paekivist majandushoone.

- Ehitiste lubatud kõrgus 1,5;2 ja 2,5 maapealset korrust
- Katuse kalle 30°
- Harjajoon 6,0; 7,0; 9,0 ja 10,6m (vt. joonist DP-3)
- Tulepüsisusklass TP-2 ja TP-1, määratakse täiendavalt projekteerimistingimustega olenevalt kavandatava hoone tuletõrjekujast olemasoleva hoonestuse suhtes.

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada; Abaja tänava poole planeeritava alajaama ümber rajada uus kõrghaljastus. Krundi piirdeks piki Veski ja Abaja tänavat on planeeritud paekiviaed. Kruuntide Suur-Sadama 18b ja Veski tn.11 vahele piiret ei planeerita.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Veski tänavalt (ühine sissepääs Veski tn.9 krundiga). Veski tänavale on planeeritud kõnnitee. Parkimine on lahendatud krundil.

### Tehnovõrgud

Krundil on Eesti Energiale kuuluv elektri kaabel. Planeeringuga on näidatud perspektiivsete elektri kaablite 1m kaitsevööndiga (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.22, 20.jaanuar 1999.a.) asukohad ja perspektiivne alajaama asukoht. Viimase juures paikneb ka krundi elektrimõõtekapp. Krundil puuduvad ühendused linna ühtsesse vee- ja kanalisatsiooni trassi, need lahendatakse vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoonestuse funktsioonist ja vajadustest.

Veski tänaval on Eesti Telefoni Televõrkude sidetrass ja "Kuressaare Soojuse" tsentraalne soojatrass, viimastega on võimalik ühineda vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tingimustele. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Veski tänaval.

## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliinemolemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

### **2. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

### **3. “Ajutine tee” - Asjaõiguseseaduse §156**

Veski tn.9 on ühine väljapääs Veski tn.11 Veski tänavale. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks. Kruntide Suur-Sadama 18a ja 18b valdajatega saavutada kokkulepe krundi kasutamiseks läbisõiduna.

### **4. Muinsuskaitseseadus.09.märts 1994.a.**

### **5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.**

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Uue hoonestuse rajamiseks ja olemasoleva korrastamiseks tellida arhitektuur-ajaloolised eritingimused. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseinspektoriga.

### **6. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

### **7. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

## VESKI TN.11, krunt nr.3029

Maa omanik: OÜ ESTCONDE INVEST  
Krundi pindala: 1555m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa 002 Ä-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 32%
- Ehitiste lubatud kõrgus ühekordne

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna muinsuskaitse ala ja kaitsevööndi piiril, kusjuures kaitseala osa asub ajaloolise sadama territooriumil. Planeeritav krunt paikneb Veski ja Väike-Sadama tänavate nurgal, külgnedes idast Veski tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb kõrge miljööväärtusega ühekordne paekivist majandushoone, millele on liidetud puidust ladu ja silikaattelistest tiibhoone.

- Ehitiste lubatud kõrgus ühekordne
- Katuse kalle 30°
- Harjajoon 6,0 ja 7,0m
- Tulepüsivusklass TP-2 ja TP-1, määratakse täiendavalt projekteerimistingimustega olenevalt kavandatava hoone tuletõrjekujast olemasoleva hoonestuse suhtes.

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krundi piirdeks piki Veski ja Abaja tänavat on planeeritud paekiviaed. Kruntide Suur-Sadama 18a ja Veski tn.9 vahele piiret ei planeerita.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Veski tänavalt (ühine sissepääs Veski tn.9 krundiga). Veski tänavale on planeeritud kõnnitee. Parkimine on lahendatud krundil.

### Tehnovõrgud

Krundil on ühendus Eesti Telefoni sideõhuliiniga ja Eesti Energia elektriõhuliiniga. Planeeringuga on näidatud perspektiivne elektri kaabli 1m kaitsevööndiga (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.22, 20.jaanuar 1999.a.) asukoht. Krundi elektrimöötekapp on planeeritud Suur-Sadama tn.18b ja Veski tn.9 kruntide piirile (ühine Suur-Sadama tn.18a ja 18b-ga).

Krundil puuduvad ühendused linna ühtsesse vee- ja kanalisatsiooni trassi, need lahendatakse vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoonestuse funktsioonist ja vajadustest.

Krunti läbib "Kuressaare Soojuse" soojatrass (kaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge) ja dreanaaži trass (1m kaitsetsoon, mõlemale poole trassi telge). Veski tänaval on Eesti Telefoni Televõrkude sidetrass ja "Kuressaare Soojuse" tsentraalne soojatrass, viimastega on võimalik ühineda vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tingimustele. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Veski tänaval.

### ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

#### **1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseseaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõõndite ulatus." -piki maakaabelliine-mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

#### **2. "Jäätmete kogumine" – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

#### **3. "Ajutine tee" - Asjaõiguseseaduse §156**

Veski tn.9 on ühine väljapääs Veski tn.11 Veski tänavale. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks. Kruntide Suur-Sadama 18a ja 18b valdajatega saavutada kokkulepe krundi kasutamiseks läbisõiduna.

#### **4. Muinsuskaitseadus.09.märts 1994.a.**

#### **5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.**

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Uue hoonestuse rajamiseks ja olemasoleva korrastamiseks tellida arhitektuur-ajaloolised eritingimused. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseinspektoriga.

#### **6. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

#### **7. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

## SUUR-SADAMA TN.18a, krunt nr.3027

Maa omanik: OÜ ESTCONDE INVEST  
Krundi pindala: 1804m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa 002 Ä-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent 35%
- Ehitiste lubatud kõrgus 2 korrust

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna muinsuskaitse ala ja kaitsevööndi piiril, kusjuures kaitseala osa asub ajaloolise sadama territooriumil. Planeeritav krunt paikneb Suur-Sadama tänavate nurgal, külgneds idast Veski tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb madala miljööväärtusega kahekordne silikaattellistest garaaž-kontor.

- Ehitiste lubatud kõrgus 2 korrust
- Katuse kalle 30°
- Harjajoon kuni 9,0,m
- Tulepüsisivusklass TP-2 ja TP-1, määratakse täiendavalt projekteerimistingimustega olenevalt kavandatava hoone tuletõrjekujast olemasoleva hoonestuse suhtes.

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada ja korrastada. Krundi Suur-Sadama tänaval paiknev olemasolev kivipostidel puitaed remontida. Kruntide Suur-Sadama 18b ja Veski tn.11 vahele piiret ei planeerita.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Suur-sadama tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

### Tehnovõrgud

Krundil on ühendus Eesti Telefoni sideõhuliiniga ja Eesti Energia elektriõhuliiniga. Planeeringuga on näidatud perspektiivne elektri kaabli 1m kaitsevööndiga (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.22, 20.jaanuar 1999.a.) asukoht. Krundi elektrimöötekapp on planeeritud Suur-Sadama tn.18b ja Veski tn.9 kruntide piirile (ühine Suur-Sadama tn.18a ja 18b-ga).

Krundil puuduvad ühendused linna ühtsesse vee- ja kanalisatsiooni trassi, need lahendatakse vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoonestuse funktsioonist ja vajadustest.

Krunti läbib "Kuressaare Soojuse" soojatrass (kaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge) ja dreanaaži trass (1m kaitsetsoon, mõlemale poole trassi telge). Veski tänaval on Eesti Telefoni Televõrkude sidetrass ja "Kuressaare Soojuse" tsentraalne soojatrass, viimastega on võimalik ühineda vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tingimustele.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Veski tänaval.

## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliinimõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

### **2. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

### **3. Muinsuskaitseadus.09.märts 1994.a.**

### **4. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.**

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Uue hoonestuse rajamiseks ja olemasoleva korrastamiseks tellida arhitektuur-ajaloolised eritingimused. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseinspektoriga.

### **5. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

### **6. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

## SUUR-SADAMA TN.18b, krunt nr.3028

Maa omanik: OÜ ESTCONDE INVEST

Krundi pindala: 3852m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa 002 Ä-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 4
- Krundi lubatud täisehituse protsent 38%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1÷1,5 kordne

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna muinsuskaitse ala ja kaitsevööndi piiril, kusjuures kaitseala osa asub ajaloolise sadama territooriumil. Planeeritav krunt paikneb Suur-Sadama tänava lõuna küljel ja on olemasolevalt hoonestatud ja haljastatud.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb madala miljööväärtusega 1,5-kordne tellistest laohoone, koos amortiseerunud tellistest ja puidust ühekordsete kuuridega.

- Ehitiste lubatud kõrgus 1÷1,5 korrust
- Katuse kalle 30°
- Harjajoon kuni 9,0m
- Tulepüsivusklass TP-2 ja TP-1, määratakse täiendavalt projekteerimistingimustega olenevalt kavandatava hoone tuletõrjekujast olemasoleva hoonestuse suhtes.

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada ja korrastada. Krundi Suur-Sadama tänaval paiknev olemasolev kivipostidel puitaed remontida. Kruntide Suur-Sadama 18a ja Veski tn.9 ja 11 vahele piiret ei planeerita.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Suur-sadama tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

### Tehnovõrgud

Krundil on olemasolevalt ühendus Eesti Telefoni sidekaabliga (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest); Eesti Energia madalpingekaabliga ja linna veetrassiga. Planeeringuga on näidatud perspektiivne elektrikaabli, 1m kaitsevööndiga mõlemale poole trassi telge, (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.22, 20.jaanuar 1999.a.) asukoht. Krundi elektrimöötekapp on planeeritud Suur-Sadama tn.18b ja Veski tn.9 kruntide piirile (ühine Suur-Sadama tn.18a ja Veski tn.11-ga).

Krundil puuduvad ühendused linna ühtsesse kanalisatsioonitrassi, see lahendatakse vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse lähtuvalt hoonestuse funktsioonist ja vajadustest.

Krundi läbib "Kuressaare Soojuse" soojatrass (kaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge) ja dreanaži trass (1m kaitsetsoon, mõlemale poole trassi telge). Viimasega on võimalik ühineda vastavalt trassiomanike poolt väljastatud tingimustele.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Suur-Sadama tänaval krundi põhja küljel.



## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseeaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliinemõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

### **2. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

### **3. Muinsuskaitseeadus.09.märts 1994.a.**

### **4. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.**

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Uue hoonestuse rajamiseks ja olemasoleva korrastamiseks tellida arhitektuur-ajaloolised eritingimused. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseinspektoriga.

### **5. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

### **6. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

## VESKI TN.11a, krunt nr.3049

Maa omanik: OÜ ESTCONDE INVEST

Krundi pindala: 91m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Transpordimaa-007-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil -
- Krundi lubatud täisehituse protsent -
- Ehitiste lubatud kõrgus -

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare linna muinsuskaitse ala ja kaitsevööndi piiril, kusjuures kaitseala osa asub ajaloolise sadama territooriumil. Planeeritav krunt paikneb Veski tänava lääne küljel ja on olemasolevalt haljasala. Planeeringuga järgselt on antud krunt linna tänavamaa.

### ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

#### ***1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158***

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

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliine-mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimis- ja ehitusseadusele” ( RT I 1995, 59, 1006; 1996,36,738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 29, 399) vastavalt “Asjaõigusseadusele” ( RT I 1999, 44, 509), “Muinsuskaitseadus.”09.märts 1994.a., Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärustele ( EPN 10.1), vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirja p.3 lg.2-le ja vastavalt Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel