

14-96

# AIA TÄNAVA

ENDISE SÕJAVÄEOSA

## DETAILPLANEERIMISPROJEKT

KURESSAARE LINNAVALTSUS  
1996

# SELETUSKIRI

## I ÜLDISELT

Kuressaares asuva Aia tn. äärse endise sõjaväeosa kvartali detailplaneerimisprojekti koostamise aluseks on Kuressaare Linnavarade Ameti tellimiskiri nr. 5/2380 04.12.1995.a.

Kvartalis asuvad endised sõjaväe hooned on ette nähtud osaliselt lammutada, osaliselt on hooned välja jagatud kaheksale rentnikule, kes soovivad hooned osta ja maa erastada väiketootmis- ja äritegevuse arendamiseks.

Detailplaneerimisprojektiga on määratud rendile antud hoonete krundid, üldised põhimõtted hoonete rekonstrueerimiseks, perspektiivsed ehitusvõimalused vabadele aladele, haljastuse ja liikluse põhimõtteline skeem.

TÄPSED TINGIMUSED HOONETE REKONSTRUEERIMISEKS ANTAKSE ERALDI PROJEKTEERIMISLOAGA. Iga krundi haljastus ja heakord tuleb lahendada detailselt rekonstrueerimisprojekti osana. Kvartali kohta koostatakse elektri-, vesivarustuse, kanalisatsiooni- ja sideprojektid.

Kvartalisse on ette nähtud kaks elektri alajaama.

Aia tn. äärne kõrgepingeliin tuleb eelnevalt viia kaablistse. Kvartalist lääne (jõe) pool kulgevad uued vee- ja kanalisatsiooni-trassid.

## II PLANEERINGUST

Kvartal on piiratud idas Aia tn.-ga, läänes vee- ja kanalisatsiooni-trasside muldvalliga, millele on ette nähtud välja ehitada Paju tänav, edelas individuaalramurajooniga.

Käesolev planeering pikendab olemasolevat Ravila tänavat läbi poole kvartali. See võimaldab kujundada kvartali edelaossa jäävale vabale maaalale 14 individuaalramu krundist koosneva ala olemasoleva individuaalramurajooni jätkuna. Ühe krundi suuruseks on planeeritud ca 1000 m<sup>2</sup>.

Kvartali Kihelkonna mnt. poolses osas on välditud läbivat tänavat, krundid ühenduvad kvartali keskel, kruntidele pääs on vastavalt Aia, Ravila ja Paju tänavalt.

Peale individuaalramu kruntide ala tekib kvartalis veel kolm vaba krunti, milledest Ravila ja Aia tn. äärsetele on planeeritud teenindus-, äri- või väiketootmise funktsiooniga kuni 2-korruselised hooned ning Paju tn. äärsele krundile individuaalgaraažide ehitamise võimalus.

Kõnnitee, mis on vajalik Smuuli rajooni ja haiglakompleksi ühenduseks on planeeritud Aia tn. idaküljele. Planeeritava kvartali osas võivad kruntide valdajad rajada ühiselt kõnniteed ühendamaks äritsooni - näiteks Aia 53<sup>a</sup>, 53<sup>b</sup> ja 53<sup>c</sup> hoonete ees.

Kõnnitee on planeeritud ka individuaalramute kruntide alasse ühendamaks uut Ravila tänavaosa ja Paju tänavat.

## III REKONSTRUEERIMISEST

Hoonete rekonstrueerimisprojektide koostamisel tuleb silmas pidada kogu kvartali ja iga üksiku hoone üldilme parandamist.

Võib ja kohati peab muutma ukse- ja akna-avasid, aknaraamide jaotust, väravaid. Hoonetele võib teha juurde- ja pealeehitusi, kuid üldiselt ei tohiks hoonete kõrgus ületada kahte korrust.

Lamekatustega hoonetele tuleb ette näha kaldkatused, sobitades katuse kalde naaberhoonete katusekalletega.

Hoonetele näha ette uus välisviimistlus - näiteks krohv+värv või plastik-kate. Katusekattedeks soovitav sile või profileeritud plekk. Plastik-katte kasutamisel seinaviimistlusena ei ole hoone arhitektuurisel kujundamisel õige lähtuda traditsioonilise puitlaudisega hoone kujundusvõtetest, vaid tuleb teadvustada, et tegemist on plastmassi ja imitatsiooniga, mis eeldab vabamaid ja uudsemaid kujundusvõtteid.

8

Aia tn. äärne kõrge paekivimüür on ette nähtud osaliselt lammutada, osaliselt kujundada madalaks piirdeks, mida võib kombineerida muude materjalidega (metall, puit).

#### IV HALJASTUSEST

Kvartali olemasolev kõrghaljastus säilib ja seda tuleb oluliselt täiendada, eriti kvartali põhjaosas, kus haljastus praegu puudub üldse.

Väiketootmisega tegelevate ettevõtjate krundid on individuaalkruntide alast eraldatud Ravila tänavaga ja kahekordse haljasribaga -puude rida + pöösaste rida või kõrgem hekk.

Haljasriba on planeeritud ka Paju tn. kõnnitee äärde.

Aia tn. äärset pooppuu alleed on ette nähtud pikendada kuni kõrgepingeliinideni. Liinidest alates on puude istutamine ette nähtud krundi piiridest sissepoole.

Kõikide kruntide sisealadele tuleb kujundada haljasribasid ja -alaid uute puude ja pöösaste istutamisega.

Rekonstrueerimisprojektide koostamisel pöörata tähelepanu jäätmekäitluse lahendamisele igal krundil.

Erinevate jäätmete (klaas, ohtlikud jäätmed jne.) kogumise väljak on planeeritud Aia tn. ääres paikneva kanalisatsiooni ülepumpamisjaama kõrvale.

Koostas:



arh. T.Org

KRUNTIDE ANDMED

1. Address: Aia tn. 49 ✓

Valdaja: Toivo Mustis, Aarne Mustis

Krundi pind: ca 12600m<sup>2</sup>

Hoonete alune pind: olemasolev - ca 1990m<sup>2</sup>  
projekt. - ca 750m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Aia 49 - taastusravikeskus (48 kohta) koos ravi- ja toitlustuskorpusega .

Aia 49<sup>a</sup> - majandus-abihoone

Aia 49<sup>b</sup> - suveniiride valmistamise töökoda (puit, dolomiit, kuld, hõbe)

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoonete rek.projekti koostamiseks tuleb tellida projekteerimistingimused. Olemasolev tuletorje-veehoidla kasut. ravimuda hoidlana. Vabalo maa-alale krundi lõunaossa on ette nähtud spordiväljakud.

Aia tn. äärde on planeeritud 30-kohaline parkla.

Mudahoidla naabrusesse on eraldatud 6 x 10 m suurune krunt alajaama paigaldamiseks, millele tuleb krundi Aia 49 omanikel tagada juurdepääs.

Haljastust tuleb täiendada Aia tn. ääres, kus tuleb jätkata pooppuu alleed. Kahekordne haljasriba on ette nähtud Ravila tn. äärde. Rekonstrueerimisprojektiga lahendada jääkmuda hoidmine.

2. Address: Aia tn. 51

Valdaja: vaba maa<sup>2</sup>

Krundi pind: 1700m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: ol.olev -  
projekt. - ca 360 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: ärimaa

Krundile on planeeritud kuni 2-korruseline teenindus-või äri-otstarbeline hoone ja 14 parkimiskohta.

3. Address: Aia 53<sup>a</sup> ✓

Valdaja: Talu "Metša" , Jaan Pihel

Krundi pind: 2520m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: ol.olev - ca 470 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Talusaaduste müük, kauplustöötaja korter, Lastele sportmängud -tiir, minigolf.

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoone rek.projekti koostamiseks tellida projekt. tingimused.

Hoonele ette näha kaldkatvus.

Aia 53<sup>a</sup> ja Aia 53<sup>b</sup> hooneosade vahele tuleb ehitada tulemüür vastavuses tuletorje-eeskirjajadele.

Krundile pääs on ette nähtud Ravila tänavalt Ravila 37 ja Ravila 39 krundi vahele planeeritud teed mööda, mille pind jaotub kahe krundi -Paju 21-23 ja Aia 53<sup>a</sup> vahel.

Krundile on ette nähtud 13 parklakohta.

Aia 53<sup>a</sup> krundi valdajal tuleb servituudi seaduse järgi tagada juurdepääs Paju 19-21 krundil asuvale elektrialajaamale.

4. ✓

Address: Aia 53<sup>b</sup>

Valdaja: A/S "Viie", Tõnu Teder

Krundi pind: ca 2850m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: ol.olev - 644m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Hulgimüügiladu, kauplus  
Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoone rek.projekti koostamiseks tellida projekt.tingimused.  
Transpordi sissepääs krundile toimub Paju tänavalt, kust rajatakse ühine tee koos Paju tn.23 krundi valdajaga. Teealune pind jagatakse kahe krundi vahel proportsionaalselt ja servituudi seaduse alusel on mõlemal krundil tee kasutamise õigus ja korrashoidmise kohustus.

Aia tn. äärest on ette nähtud likvideerida paekivimüür ja rajada hoone ette ca 12-kohaline parkla. Parkla rajamine lubatud peale kõrgepingeliini viimist kaablistse.

5.

Aadress: Aia 53<sup>c</sup>

Valdaja: A/S "Münt", Pypart

Krundi pind: ca 4820 m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: olemasolev - 720 m<sup>2</sup>  
projekt. - ca 330 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Mööblisalong, perspektiivselt ehitatavas  
hoones kohvik

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoone rek.projekti koostamiseks tellida projekt.tingimused.  
Pääs krundile on Aia tänavalt. Samale krundile on Paju tn.poolsesse ossa võimalus ehitada max 2-korruseline uus hoone. Olemasoleva ja persp. hoone vahel on ca 16 parkimiskohta.

A/S "Münt" ja A/S "Viie"-l soovitav koos välja ehitada tänavaäärne kõnnitee nende hoone ulatuses kaubandustsooni ühendamise eesmärgil.

Pöörata erilist tähelepanu krundi haljastamisele, kuna olemasolev haljastus puudub ja tegemist on kvartali esimese krundiga.

Uue hoone ehitamine võimalik pärast tänava-äärse kõrgepingeliini viimist kaablistse.

6.

Aadress: Ravila 14

Valdaja: Gunnar Pihl

Krundi pind: ca 5860 m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: olemasolev - 1190 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Ehituskaupade müük, laod. -Ravila 14

Metallitöökoda + Ravila 14<sup>a</sup>

Sepikoda -Ravila 14<sup>b</sup>

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoonete rek.projekti koostamiseks tellida projekt.tingimused.  
Peahoone taga asuvate hoonete (Ravila 14<sup>a</sup>, 14<sup>b</sup>) säilitamine tuleb kõne alla nende vastavusse viimisel kehtivate tuletõrje-eeskirjadega.

Pääs krundile on Ravila tänavalt.

Peahoone ette on planeeritud parkimisplats ca 25 kohaga.

Ravila tn. äärde tuleb rajada kaherealine haljasriba, olemasolev kõrghaljastus säilitada, lisada uut kõrghaljastust Aia tn. poolse piiri äärde.

7.

Aadress: Ravila tn. 37

Valdaja: Koidu Lepisto

Krundi pind: 3150 m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: olemasolev - 780 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Autoremonditöökoda

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoone rek.projekti koostamiseks tellida projekteerimistingimused.  
Pääs krundile on Ravila tänavalt.

Individuaalrajooniga piirneva krundi piiri äärde rajada kaherealine haljasriba. Haljasriba rajada ka Paju tn. äärde.

8.

Address: Ravila tn. 39

Valdaja: vaba maa

Krundi pind: ca 3120 m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: ol.olev -

perspektiivne - ca 900 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: teenendus, äri või väiketootmine

Maa sihtotstarve: ärimaa

Ravila ja Aia tn. nurgal asuvale vabale maa-alale on planeeritud max kahekorruseline teenendus-, äri- või väiketootmisotstarbeline hoone. Hoone ette on planeeritud 20-kohaline parkla.

Hoone ehitamine võimalik pärast tähava-äärse kõrgepingeliini viimist kaablistse.

9.

Address: Paju tn.19 ja Paju tn.21

Valdaja: Heivo Kaasmaa

Krundi pind: ca 5480 m<sup>2</sup>Ehitusalune pind: olemasolev - 612 m<sup>2</sup>projekt. - ca 300 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond : Puidust suveniiride valmistamine, pagaritöökoda.

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoonete rek.projekti koostamiseks tellida projekteerimistingimused, samuti uue hoone ehitamiseks.

Pääs krundile on nii Ravila kui ka Paju tänavalt. Ravila tn.-lt tulev tee jaotub kahe krundi -Paju 19-21 ja Aia 53<sup>a</sup> vahel ja servituudi seaduse järgi on mõlemal õigus teed kasutada ja kohustus korras hoida.

Krundi Aia tn. poolse piiri äärest on eraldatud 6 x 10 m suurune maa-ala elektrialajaama krundiks, millele juurdepääs toimub Aia 53<sup>a</sup> krundilt.

Paju tn. äärsele krundi piirile rajada haljasriba.

Persp. pagaritöökoja kohal on tugev õlireostus, mis likvid.riiklikest vahenditest.

10.

Address: Paju tn. 23

Valdaja: Oleg Rahumeel

Krundi pind: ca 3670 m<sup>2</sup>Ehitusalune pind: olemasolev - ca 590m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: Puidu müük

Maa sihtotstarve: ärimaa

Hoone rek.projekti koostamiseks tellida projekteerimistingimused.

Sissepääs krundile on Paju tänavalt Aia 53<sup>b</sup> krundi valdajaga ühiselt rajatavalt teelt, mille pind jagatakse Paju 23 ja Aia 53<sup>b</sup> vahel proportsionaalselt ja mille kasutamise õigus ning korrashoidmise kohustus on servituudi seaduse alusel mõlemal krundil.

Paju tn. äärsele piirile on ette nähtud haljasriba rajamine.

11.

Address: Paju tn. 25.

Valdaja: vaba maa

Krundi pind: ca 2000 m<sup>2</sup>

Ehitusalune pind: ol.ol. -

projekteeritud - ca 650 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: ind.garaažid

Maa sihtotstarve: elamumaa

Planeeritud vabale maa-alale on ette nähtud individuaalgaraažide ehitamise võimalus. Ette näha haljastus.

Soovitav kaaluda ühiste san.sõlmede väljaehitamist kogu garaažiühistu hoonele.

12.

✓  
Address: Paju tn. 7,9,11,13,15,17  
Ravila tn. 21,23,25,27,29,31,33,35.

Valdaja: vaba maa

Maa-ala pind kokku: ca 14660 m<sup>2</sup>

Uhe krundi pind : ca 1000 m<sup>2</sup>

Tegevusvaldkond: ind.elamukrundid

Maa sihtotstarve: elamumaa

Nimetatud vabale maa-alale Ravila tn. pikenduse ja Paju tn. vahel on planeeritud 14 individuaalelamukrunti.

Enne individuaalkruntide eraldamist tuleb teostada maa-ala olireostuse kontroll ja kavandada selle likvideerimise abinõud.

Koostas:

arh.T.Org

