

161-01  
I 1

**Ösel Plan**

Torni tn.7-3 Kuressaare  
Tel.05162088, fax 56457  
Litsents EE-8170/2498

Tellija: EAÕK Kuressaare Püha Nikolai kogudus

Töö nr.24-01

## **LOSSI TN.8/10, KURESSAARE**

### **DETAILPLANEERING**

OÜ Ösel Plan projekteerija: Ljudmilla Paasma

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

November 2001.a.

**PLANEERING KEHTESTATUD**

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"27" 02 2003 ..... nr. 9

# KURESSAARE LINN, LOSSI TN.8/10 DETAILPLANEERINGU

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaares, Lossi tn. 8/10.

1.2 Detailplaneeringu algataja on EAÕK Kuressaare Püha Nikolai kogudus.

1.3 Lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Merlyn).
- Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehes "Meie Maa"
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.80 13.veebr.2001a. detailplaneerimise kohta.
- Muinsuskaitsetingimused ( koostas dipl.arh.L. Hansar)

1.4 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna muinsuskaitsetsoonis.

Planeeritava alal, Lossi tn. 8 asuv EAÕK Kuressaare Püha Nikolai kirik koos väravaehitise ja arhitektuurimälestis ja kõrge arhitektuurse ja miljööväärtusega. Lossi tn. 10 tänavapoolsel hoonel on tänava suhtes kõrge miljööväärtus ja hoovis asuval abihoonel, tema vanuse tõttu kõrge ajalooline väärtus. Hoovis asuvad veel, krundi tagumisel piiril väheväärtuslik garaaz ja kiviaia juures puitkuur.

Kinnistul on olemas veetrass, soojustrass ja madalpingekaabelliin. Lossi tänaval on olemas sidetrass, kõrge- ja madalpingekaabelliinid ja soojustrass.

Kinnistu kirikupoolsel osal (Lossi tn.8) on kõrged põlispuud ja väravaehitise kõrge paekiviaed. Teine pool (Lossi tn.10) on hooldamata ala, kus on kinnistu edela ja loode piiril kiviaed, mõned puud.

1.5 Planeeringu eesmärk

Kinnistu hoonestustingimuste määramine olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja lammutamiseks.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Kinnistu olemasolevad piirid ei muutu.

Kinnistu piirneb kinnistutega Lossi tn.12 ja Põik tn.1a ning kruntidega Põik tn.3 ja Pikk tn.1b

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse krundist
		Ühiskondlikmaa/ Ärimaa/Väikeelamumaa	olemasolev	ol.ol. kinnistu nr.
2110	Lossi tn.8/10	Üh/Ä/EE	4574	2174

### 2.2 Hoonestus

Planeeritava ala Lossi tn.8 poolset osa, kus asub kirik koos väravaehitisega ei muudeta. Lossi tn. 10 alal on kavandatud tänavaäärne hoone rekonstrueerida, hoovis asuv 18. sajandist abihoone restaureerida võimalikult algsel kujul, sellega liidetud hilisem abihoone korrastada, välismaht säilitada, majas võib teha ümberehitusi. Väheväärtuslik garaaz ja puitkuur lammutada. Lossi tänavaäärne väike hoone (kiosk) korrastada ja kasutada müügipunktiks. Tänaväärne hoone on planeeritud rekonstrueerida, mille projekteerimisele peab eelnema muinsuskaitsetingimuste hankimine ja hoone projekteerimine võib toimuda ainult arhitektuurikonkursi alusel.

### 2.3 Heakord ja haljastus

Kinnistu Lossi tn.8, kus asub kirik poolset ala ei planeerita.

Kinnistu Lossi tn.10 poolsele alale tänavajoonele ehitada värav, mille väravapostid ehitada paekivist, värav metallist. Rajada vanalinnale tüüpiline haljastus (kõrged puud ja põõsad).

Hoovi katteks kasutada osaliselt munakivisillutist.

### 2.4 Liikluskorraldus

Kinnistule on olemas kaks juurdepääsu Lossi tänavalt.

### 2.4 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbivad sooja- ja veetrassid. Lossi tänaval on olemas sidetrass, kõrgre-ja madalpingekaabelliinid ja soojatrass.

Lossi tn. 8/10  
Maa omanik:  
Krundi pindala:

kinnistu kood 2174  
EAÕK Kuressaare Püha Nikolai kogudus  
4574m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve: Ühiskondlik,-äri-ja väikeelamumaa (Üh/Ä/EE)  
60%/20%/20%

Lubatud ehitiste arv krundil: 4  
Krundi täisehituse protsent: 40%  
Ehitise lubatud kõrgus kirikul olemasolev  
kioskil 1 korrus  
teistel hoonetel – 1,5 korrust

### Krundi kirjeldus

Kinnistu asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, linna peatänaval, Lossi tänaval ääres.

### Hoonestuse kirjeldus

#### Olemasolev hoonestus:

#### *Tänaväärne hoone*

Korruselisus: olemasolev 1,5  
Katusekalle: olemasolev  
Katusekate: savikivi või sileplekk  
Välisviimistlus: krohv, puit  
Harjajoon: paralleelselt Lossi tänavaga  
Ehitusjoon: tänavajoon  
Tulepüsisusaste: tulekindel TP1

Hoone hoovipoolne fassaad vajab korrigeerimist nii, et maja algne katusekuju oleks nähtav.

#### *Hoovis asuv abihoone*

Korruselisus: 1  
Katusekalle: olemasolev  
Katusekate: savikivi või sileplekk  
Välisviimistlus: krohv, puit  
Harjajoon: risti Lossi tänavaga  
Tulepüsisusaste: tulekindel TP1

Hoone restaureerida võimalikult algsel kujul, välismaht säilitada, majas võib teha ümberehitusi.

### *Tänavaäärne kiosk*

Kooruselisus: 1  
Katusekalle: olemasolev kelpkatus  
Katusekate: olemasolev plekk  
Välisviimistlus: krohv  
Ehitusjoon: tänavajoon  
Tulepüsivusaste: tulekindel TP1  
Hoone korrastada ol.ol. kujul ja kasutada müügipunktina.

Kinnistu Lossi tn.10 osale on planeeritud tänavaäärne hoone rekonstrueerida.

Ehitiste korruselisus: 1,5  
Ehitise katusekalle: 45°  
Ehituse katusekate: savikivi või sileplekk  
Katusekorruse aknad lahendada katuseuukidega.  
Ehitise välisviimistlus: puit, krohv, dolomiit, arvestades vanalinna miljööd  
Harjajoon: paralleelselt Lossi tänavaga  
Ehitusjoon: tänavajoon, jälgida ajaloolist paigutust  
Tulepüsivusaste: tulekindel TP1

Hoone rekonstrueerimisel arvestada järgmisi eritingimusi:

- Uusehitise mõõdud põhiplaanis peavad olema sarnased ajaloolistele hoonetele.
- Uusehitisele näha ette savikivist või sileplekist kaldkatused.
- Uusehitis rajada traditsioonilistest ehitusmaterjalidest. Viimistluseks kasutada puitu, krohvi, dolomiiti.
- Hoone projekteerimisele peab eelnema muinsuskaitsetingimuste hankimine ja hoone projekteerimine võib toimuda ainult arhitektuurikonkursi alusel.

### **Liikluskorraldus ja teed**

Kinnistule pääs toimub sõidukitele ja jalakäijatele Lossi tänavalt.

### **Heakord ja jäätmekäitlus**

Olemasolevad põlispuud säilitada. Kinnistu välispiirdeks on kõrge paekivist aed. Kinnistu kiriku poolisel (Lossi tn.8) alal on kõrge arhitektuurse ja miljööväärtusega värav. Lossi tn.10 alale tänavajoonele ehitada paekivist väravapostidega puidust või metallist värav.

Hoovi kattteks kasutada osaliselt munakivisillutist.

Prügikonteinerite asukohad lahendada uue hoone projektiga. Soovitatav asukoht vt. joonis DP-2.

### **Tehnovõrgud**

Lossi tänaval on olemas sidetrass, soojatrass ning elektrikaabelliin. Lossi tn.10 õuel on olemas veetrass. Kanalisatsioonitrass ehitada veetrassi kõrvale. Vee- ja kanalisatsiooniühendused teha Põik tänava trassi vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrivarustusega liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Soojatrassiga liitumine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Hoone projektiga lahendada soojatrassi ümberehitamine või hooldamine vastavalt trassi valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

**Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

1. "Jäätmete kogumine" - Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg.2

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluseeskirjale on iga krundi valdaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem 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 kohalikult omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

Määrus täpsustab planeerimis- ja ehitusseadust ja määrab ülesannete jaotuse Kuressaare Linnavolikogus ja Kuressaare Linnavalitsuses. Hoone projekteerida vastavalt väljastatud projekteerimis tingimustele. Vastavalt vanalinna detailplaneeringule peab eelnema arhitektuurikonkurss hoone projeteerimisele

5. Muinsuskaitseadus §25.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd. Kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, on kaitsevööndiks 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist.

6. "Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus ja piiride kinnitamine" II p.4, lip.15.

Ehitiste ja rajatiste projekteerimiseks, funktsiooni või kinnistu piiride muutmiseks taotleda igakordselt luba Muinsuskaitseinspeksiioonilt ja Kuressaare Linnavalitsuselt.

Muinsuskaitseala hõlmavad detailplaneeringute lähteülesanded ja detailplaneeringud kooskõlastada Muinsuskaitseinspeksiiooniga.

7. Piiriehitis. §147. Naaberkinnisasja kasutamine.

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või, et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

§154 Katusest voolav vesi.

Omanik peab tagama, et tema ehitise katusest ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katusest avalikule teele on lubatud.

**Servituudi vajadus**

"Vee- ja soojatrassi servituut" – Asjaõigusseadus §158

**Koostas: Ljudmilla Paasma**