

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kpr@kuressaare.ee



Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460

Registreerimistõend nr. 01-203

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T- 65-01

A-34107

KURESSAARE LINN,
KOMANDANDI TN.3,3a,5,7
DETAILPLANEERING.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2001

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 148, 13.märts 2001.a., koos lisadega (Komandandi tn.3,3a,5,7 DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega (Komandandi tn.3,3a,5,7 detailplaneeringule).

4. Joonised

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

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.	8
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	8
2.8. MUINSUSKAITSE.	9
KOMANDANDI TN.3A, KRUNT NR.3118	10
KOMANDANDI TN.3, KRUNT NR.3117	12
KOMANDANDI TN.5, KRUNT NR.2305	15
KOMANDANDI TN.7, KRUNT NR.2264	18

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Komandandi ja Garnisoni tänavate vahele jäävate elamute krunte, aadressidega: Komandandi tn.3, 3a, 5 ja 7.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Kuressaare Linnavalitsus, tulenevalt Vabariigi Valitsuse 17.märtsi määrusest nr.117 "Korteriomandi seadmise korra kinnitamine" punktist 3 ja võttes aluseks planeerimis- ja ehitusseaduse §10 lõiked 1 ja 6, §11,12 ja 47 ning Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmääruse p.55.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.148, 13.märts 2001.a. Komandandi tn.3,3a,5,7 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga. Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo töö nr.G-71-01.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas vanalinna muinsuskaitsealal, miljööväärtustega Komandandi ja Garnisoni tänavate vahel. Maa-ala külgneb põhjast Garnisoni tänavaga ja Garnisoni tn.3 kinnistuga, läänest Komandandi tn.1 ja Garnisoni tn.1 kinnistutega, lõunast Komandandi tänavaga ja läänest Komandandi tn.8 kinnistuga. Planeeritud maa-alal on säilinud ajaloolised tänavajooned, enamus krundipiire ja kruntide peahooned on säilinud seisuga 1939.a.. Kruntide tänavapiireteks on kiviaiad, v.a. Komandandi tn.3 ja 3a aed on Komandandi tänava poolt puidust, ühe jalgväravaga, juurdesõit- Garnisoni tänava poolt. Kruntide vahelised piirded on puidust, v.a. Komandandi tn.3 ja 5 vahel olev kiviaed. Kruntide peahooned on säilinud 20.sajandi alguse mahus. Komandandi tn.3, 5 ja 7 peahooned on rekonstrueeritud. Komandandi tn.3 paekivikelder ja Komandandi tn.7 õuehoone kuuluvad hoone ansambli juurde. Komandandi tn.3 kõrvalhoone on ümberehitatud elamuks, aadressiga: Komandandi tn.3a. Muud puit- ja kiviehitised on muinsuskaitse eritingimuste järgi sekundaarsed ja, kuna neil projektid puuduvad, ka ebaseaduslikud (v.a. Komandandi tn.5 paiknev kivist garaaž). Olemasolevalt on krundid haljastatud. Komandandi tn.5 ja 7 juurdepääsuteed on asfalteeritud ja õued korrastatud. Komandandi tn.3a ja 3 kõnniteed on betoonist.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on hoonestustingimuste ja kinnistu piiride määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringute käigus moodustatakse 4 krunti aadressidega: Komandandi tn.3a, pindalaga 637m²; Komandandi tn.3, pindalaga 1161m²; Komandandi tn.5, pindalaga 1104m² ja Komandandi tn.7, pindalaga 651m². Krundid: Komandandi 3a,3 ja 5 on sihtotstarbega: Väikeelamumaa-EE-0010; Komandandi tn.7 krunt-Korruselamumaa-EK-0011.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
3118	Komandandi tn. 3a	Väikeelamumaa-EE-0010	637	riigi vaba maa
3117	Komandandi tn.3	Väikeelamumaa-EE-0010	1161	riigi vaba maa
2305	Komandandi tn.5	Väikeelamumaa-EE-0010	1104	riigi vaba maa
2264	Komandandi tn.7	Korruselamumaa-EK-011	651	riigi vaba maa

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtots - tarbe osakaal
3118	Komandandi tn. 3a	637	287	45	1-kordne katusekorrusega	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
3117	Komandandi tn.3	1161	518	45	1-kordne katusekorrusega	3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
2305	Komandandi tn.5	1104	430	39	2-kordne keldriga	3	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
2264	Komandandi tn.7	651	235	36	3-kordne	2	Korruselamumaa-EK-0011	100%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Komandandi tn.3a-Väikeelamumaa-EE-100%

Olemasolevalt paikneb krundil 1-kordne puidust elamu ja ebaseaduslikud kuurid. Planeeringuga antakse krundile uus ehitusõigus Garnisoni tänava ja Garnisoni tn.1 kinnistu äärde, arvestades ka naaberkrundil oleva hoonestusega, maksimaalne ehitusaluse pinnaga 118m² ja maksimaalse krundi täisehitusprotsendiga 45%. Viilkatuse (kahepoolse kaldega 40-45°, vt. harjajoon joonisel DP-3) katteks on planeeringuga lubatud sile plekk või katusekivi. Planeeringuga lubatakse elamule ka katusekorrus (Hoone rekonstrueerimisel korterid eraldada omaette tuletõkke-sektsioonideks, seinte tulepüsivusklassiga EI-30. Evakuatsiooniteed viia minimaalse tuleohutuse tagamiseks kipsplaadi alla, pinnakihi süttivustundlikkuse ja tuleleviku klassile V1/I, põrand klassi P), hoone maksimaalne kõrgus tänavapinnast 8,5m. Lubatud hoonete arv krundil on 2. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-3. Uus ehitusvõimalus on minimaalse tulepüsivusklassiga TP-1, Garnisoni tn.1 ja Komandandi 3a piirile on planeeritud tulemüür.

- Komandandi tn.3-Väikeelamumaa-EE-100%

Olemasolevalt paikneb krundil 1-kordne puidust elamu, ajalooline hoone ansambli juurde kuuluv paekivist kelder (taotleda kasutusluba) ja ebaseaduslik kuur (planeeringuga määratud lammutamisele). Planeeringuga antakse krundile uus ehitusõigus Garnisoni tänava äärde, arvestades ka naaberkrundil oleva hoonestusega, maksimaalne uue ehitusõiguse pind on 142m². Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 45%. Katuse katteks on planeeringuga lubatud sile plekk või katusekivi, viilkatus kahepoolse kaldega 40-45°. Komandandi tn.3 ja 5 piirile antud ehitusõigus on ühepoolse katusekaldega ja on Garnisoni tn.5 uue ehitusõiguse kahepoolse kaldega katuse pikendus. Komandandi tn.3 ja 5 uus ehitusõiguse projekt koostada ühiselt (katus moodustab ühtse terviku). Planeeringuga lubatakse elamule ka katusekorrus (hoone rekonstrueerimisel korterid eraldada omaette tuletõkke-sektsioonideks, seinte tulepüsivusklassiga EI-30. Evakuatsiooniteed viia minimaalse tuleohutuse tagamiseks kipsplaadi alla, pinnakihi süttivustundlikkuse ja tuleleviku klassile V1/I, põrand klassi P), hoone maksimaalne kõrgus tänavapinnast 8,5m. Lubatud hoonete arv krundil on 3. Uus ehitusvõimalus (142m²) on minimaalse tulepüsivusklassiga TP-1. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-3.

- Komandandi tn.5- Väikeelamumaa-EE-100%

Olemasolevalt paikneb krundil 2-korruseline keldriga kiviellamu ja seaduslik kivigaraaž ning ebaseaduslikud kuurid. Viimaste asemele on antud uus ehitusõigus, ehitusaluse pinnaga 110m². Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 39%. Katuse katteks on planeeringuga lubatud sile plekk või katusekivi, kahepoolse kaldega viilkatus kaldega 40-45°. Krundi uus ehitusõigus projekteerida ühiselt Komandandi tn.3 planeeritud uue ehitusõigusega, kuna nende katused moodustavad ühtse terviku. Krundil paiknev olemasolev seaduslik garaaž on hetkel ühepoolse kaldega katusega, viimase amortiseerumisel ehitatakse katus ümber kahepoolse kaldega (seob Komandandi tn.3 ja 5 abihoonete katused ühtseks tervikuks). Korruselisus: 2-kordne, maksimaalne kõrgus

tänavapinnast 8,5m. Lubatud hoonete arv krundil on 3. Uus ehitusvõimalus on minimaalse tulepüsivusklassiga TP-1. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-2.

- Komandandi tn.7- Korruselamumaa-EK-0011-100%

Olemasolevalt paikneb krundil 3-korruseline kiviellamu koos kivist abihoonega. Olemasolev abihoone on hetkel ebaseaduslik, aga lähtuvalt muinsuskaitse eritingimustest moodustab ta elamuga ühtse ansambli ja on planeeringuga lubatud seadustada. Krundi valdajatel tuleb taotleda abihoonele seaduslik kasutusluba. Planeeringuga hoonestusõigust ei muudeta. Poolkelpkatuse katteks on katusekivi. Kivist ühekorruseline majandushoone on järsu ühekaldelise katusega. Elamu tulepüsivusklassiks on TP-2 ja abihoone tulepüsivusklassiks on TP-1. Elamu korrastamisel viia trepikojad (evakuatsiooniteed) kooskõlla tuleohutus nõuetega (pääs korterist trepikotta peab olema vahetu, trepikoda peab olema mittepõlevast ehitusmaterjalist, tulepüsivuselt vähemalt REI60-klassi kuuluvate tarinditega tulekindel trepikoda).

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kruntidel Komandandi tn.3a ja 3 ning kruntidel Komandandi tn.5 ja 7 on ühised prügi-konteinerid, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas. Konteineri kasutajatel kokkuleppida ühine haldamine ja hooldamine.

Olemasolev haljastus korrastada kruntidel Komandandi tn. 3a ja 3. Krundid Komandandi tn.5 ja 7 on korrastatud haljastusega. Komandandi tn.7 värava juures paiknevale puule on antud raieluba. Kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

Kruntide piirdeks Komandandi tänaval on paekiviaed, v.a. Komandandi tn.3a ja 3 tänava poolne puidust ühejalgvärvaga aed. Komandandi tn.3a ja 3 vahele piiret ei planeerita, vajaduse tekkides võib rajada kas puit- või kiviaia vastavalt kohaliku muinsuskaitse inspektori kooskõlastusele. Komandandi tn.3 ja 5 kruntide vahel on kiviaed ja Komandandi tn.5 ja 7 vahele piiret rajada ei saa (ühine sissepääs Komandandi tänavalt). Garnisoni tänava ääres on paekivi aed.

2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Tänavate punased jooned ühtivad planeeritaval maa-alal tänavatega külgnevate kruntide piiridega.

Kruntidel Komandandi tn.3a ja 3 on ühine autoga juurdepääs Garnisoni tänavalt ja kruntidel Komandandi tn.5 ja 7 on ühine juurdepääs autoga Komandandi tänavalt. Juurdepääsude hooldamine ja kasutamine toimub vastavalt krundi valdajate omavahelistele kokkulepetele. Parkimine on planeeringu järgselt lahendatud kruntidel ühiselt Komandandi tn.3a ja 3 kruntidel ning Komandandi tn.5 ja 7 kruntidel. Vt. jooniseid. Iga krundi jaoks on planeeringus näidatud 2 parkimiskohta. Krundil Komandandi 5 ja 7 on vajaduse tekkimisel võimalik parkida ka Komandandi tn.5 krundi Garnisoni tänava äärsesse külge. Krundi valdajad Garnisoni tänava poolt sissepääsu ei soovi.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektri kaabelühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga. Komandandi tn.3a ja 3 majasisene elektripaigaldus vajab korrastamist, teostatakse vastavalt krundi valdajate soovile. Planeeritaval maa-alal paiknevad madalpinge kaablid kuuluvad Eesti Energiale ja neile kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus kõikide kruntidega planeeritaval maa-alal. Olemasolevad sidekaablid antud maa-alal on kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest).

Planeeritud maa-alal on olemasolev ühendus "Kuressaare Soojuse" tsentraalse küttesüsteemiga ainult Komandandi tn.5 krundil. Teistel krundi valdajatel on võimalus ühineda soovi korral vastavalt trassivaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Antud maa-alal on alternatiiv küttena võimalik kasutada puu- ja elektrikütet.

Komandandi tn.5 ja 7 kruntidel on olemasolev ühendus Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassiga (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebbruar 1999.a., §11). Krundi Komandandi tn.5 läbib ka Komandandi tn.7 krundi teenindav kanalisatsioonitrass, viimasele kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon).

Komandandi tn.3a ja 3 kruntidel puudub toimiv vee- ja kanalisatsioonitrassi ühendus ühtsesse linna võrku. Viimaste kruntide valdajatel on soovi korral võimalus ühineda linna vee- ja kanalisatsiooni trasside ühtsesse võrku, vastavalt Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis lähtuvad konkreetsest tarbimisvajadusest. Hetkel saavad eelpool nimetatud krundid oma olmevee Komandandi tn.3 paiknevast kaevust (millel kehtib AÕS seaduse § järgne servituut Komandandi tn.3a elanike veevajaduse rahuldamise tarbeks).

2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistest EPN 10.1 ja 10.2 nõuetest. Uute ehitusõiguste planeeritud tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-1.

Lähim tuletõrjehüdrat paikneb planeeritaval maa-alal ajaloolise miljööväärtusega Komandandi tänaval.

2.8. MUINSUSKAITSE.

Antud maa-ala planeeringuga koos on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Komandandi tn.3a, krunt nr.3118

Krundi valdaja: krt.7 Andrus Üts
krt.8 Silvi Tuulmägi
krt.9 Agne Talu
krt.10 Anne Tilk

Krundi pindala: 637m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 2 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 45% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m tänavapinnast (1-kordne+katusekorrus) |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, miljööväärtusega Komandandi ja Garnisoni tänavate vahel. Piirnedes põhjast Garnisoni tänavaga, idast Komandandi tn.1 ja Garnisoni tn.1 kinnistutega lõunast Komandandi tänavaga ja läänest Komandandi tn.3 krundiga. Olemasolevalt on krundil puidust aed ja jalgvärv Komandandi tänaval ja juurdepääs autoga Garnisoni tänavalt ühiselt Komandandi tn.3 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt paikneb krundil 1-kordne puidust elamu ja ebaseaduslikud kuurid (planeeringu järgselt kuuluvad lammutamisele). Planeeringuga antakse krundile uus ehitusõigus Garnisoni tänavaga ja Garnisoni tn.1 kinnistu äärde, arvestades ka naaberkrundil oleva hoonestusega, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 118m² ja maksimaalse krundi täisehitusprotsendiga 45%. Viilkatuse (kahepoolse kaldega 40-45°) katteks on planeeringuga lubatud sile plekk või katusekivi. Planeeringuga lubatakse elamule ka katusekorrus (elamu rekonstrueerimisel korterid eraldada omaette tuletõkke-sektsioonideks, seinte tulepüsivusklassiga EI-30. Evakuatsiooniteed viia minimaalse tuleohutuse tagamiseks kipsplaadi alla, pinnakihi süttivustundlikkuse ja tuleleviku klassile V1/l, põrand klassi P), hoone maksimaalne kõrgus tänavapinnast 8,5m. Lubatud hoonete arv krundil on 2. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-3. Uus ehitusvõimalus on minimaalse tulepüsivusklassiga TP-1.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m |
| • Katuse kalle | 40-45° |
| • Harjajoon | vastavalt projektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-3 olemasolev elamu,
TP-1 planeeritav ehitusõigus |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krundi prügi ladustatakse ühiselt Komandandi tn.3 krundiga (hooldamine vastavalt kokkuleppele), viimasel paiknevatesse prügikonteineritesse (Garnisoni tänavaga ääres oleva sissepääsu juures). Kruntide Komandandi tn.3a ja Komandandi tn.3 vahele piiret ei rajata. Garnisoni tänavaga ääres on paekivi aed ja Komandandi tänavaga ääres on puidust aed.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb autoga ühiselt Komandandi tn.3 krundi kaudu Garnisoni tänavalt (hooldamine vastavalt vastastikustele kokkulepetele). Parkimiseks on ettenähtud Komandandi tn.3 krundile ühiselt 4 auto kohta (kokkuleppeliselt Komandandi tn.3 krundiga Garnisoni tänavaga ääres oleva sissepääsu juures).

Tehnovõrgud

Krundil on olemasolev toimiv elektrikaabelühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga. Majasisene elektripaigaldus vajab korrastamist, teostatakse vastavalt krundi valdajate soovile. Krundil paiknevad madalpinge kaablid kuuluvad Eesti Energiale ja neile kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge.

Krundil põhja osas on olemasolev kanalisatsioonitrass. Vesi saadakse Komandandi tn.3 paiknevast kaevust. Komandandi tänaval on Kuressaare Veevärgi ühtsed vee- ja kanalisatsioonitrassid, krundi valdajatel on soovi korral võimalus ühineda viimastega, vastavalt Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis lähtuvad konkreetsest tarbimisvajadusest (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Komandandi tänaval.

Krundil on olemasolev sidekaabliühendus. Krundil olevad sidekaablid kuuluvad Eesti Telefonile, neile kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest).

Elamus kasutatakse puiduga ahikutet. Komandandi tänaval on "Kuressaare Soojuse" tsentraalse küttesüsteemi trass, kuhu on võimalus ühineda soovi korral vastavalt trassivaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundil paikneb Eesti Telefoni sidekaabel kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest) ja Eesti Energia madalpingekaabel 1m kaitsevööndiga mõlemale poole kaabli telge.

2. Muinsuskaitse seadus. 09.märts 1994.a.

3. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Uue ehitusõiguse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseinspektoriga.

4. 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.

5. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

6. "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. Kuna prügikonteiner paikneb naaberkinnistul – Komandandi tn.3, tuleb omavahel kokkuleppida prügi konteinerite haldamine.

Komandandi tn.3, krunt nr.3117

Maa valdaja: **krt.1 omanik: Marika Paaskivi**
 krt.2 omanik: Rita Loel
 krt.3 omanik: Martin Mäeks
 krt.4 omanik: Raul Mihkelson
 krt.5 omanik: Madis Mäe

Krundi pindala: **1161m²**

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 45% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m tänavapinnast (1-kordne+katusekorrus) |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, miljööväärtusega Komandandi ja Garnisoni tänavate vahel. Piirnedes põhjast Garnisoni tänavaga, idast Komandandi tn.3a krundiga, lõunast Komandandi tänavaga ja läänest Komandandi tn.5 krundiga. Olemasolevalt on krundil puidust aed ja jalgvärvav Komandandi tänaval ja juurdepääs autoga Garnisoni tänavalt ühiselt Komandandi tn.3a krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt paikneb krundil 1-kordne puidust elamu ja elamu ansamblisse kuuluv paekivikelder ning ebaseaduslik kuur (planeeringu järgselt kuulub lammutamisele). Planeeringuga antakse krundile uus ehitusõigus Garnisoni tänavaga äärde, arvestades ka naaberkrundil oleva hoonestusega, maksimaalne uue ehitusõiguse pind on 142m². Uus ehitusõigus projekteerida ühiselt Komandandi tn.5 planeeritud uue ehitusõigusega (katus moodustab ühtse terviku). Krundi maksimaalne täisehitus-protsent on 45%. Katuse katteks on planeeringuga lubatud sile plekk või katusekivi, kahepoolse kaldega viilkatus kaldega 40-45°. Planeeringuga lubatakse elamule ka katusekorrus (hoone rekonstrueerimisel korterid eraldada omaette tuletõkke-sektsioonideks, seinte tulepüsimisklassiga EI-30. Evakuatsiooniteed viia minimaalse tuleohutuse tagamiseks kipsplaadi alla, pinnakihi süttivus-tundlikkuse ja tuleleviku klassile V1/I, põrand klassi P), hoone maksimaalne kõrgus tänavapinnast 8,5m. Lubatud hoonete arv krundil on 3. Uus ehitusvõimalus on minimaalse tulepüsimisklassiga TP-1. Olemasolev elamu on tulepüsimisklassiga TP-3.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m |
| • Katuse kalle | 40-45° |
| • Harjajoon | vastavalt projektile (vt. joon.DP-3) |
| • Tulepüsimisklass | TP-3 olemasolev elamu,
TP-1 planeeritud ehitusõigus |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krundi prügi ladustatakse ühiselt Komandandi tn.3a krundiga (hooldamine vastavalt kokkuleppele), krundil paiknevasse prügikonteinerisse (Garnisoni tänavaga ääres oleva sissepääsu juures). Kruntide Komandandi tn.3a ja Komandandi tn.3 vahele piiret ei rajata. Garnisoni tänavaga ääres on paekivi aed ja Komandandi tänavaga ääres on puidust aed.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile on ühine juurdepääs Komandandi tn.3a krundiga Garnisoni tänavalt (hooldamine vastavalt vastastikustele kokkulepetele). Parkimiseks on planeeritud oma krundil (parkimine ühine Komandandi tn.3a krundiga Garnisoni tänava ääres oleva sissepääsu juures: kokku 4 kohta).

Tehnovõrgud

Krundil on olemasolev toimiv elektrikaabelühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga. Majasisene elektripaigaldus vajab korrastamist, teostatakse vastavalt krundi valdajate soovile. Krundil paiknevad madalpinge kaablid kuuluvad Eesti Energiale ja neile kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge.

Vesi saadakse krundil paiknevast kaevust (ühiselt kasutatav Komandandi tn.3a krundiga). Komandandi tänaval on Kuressaare Veevärgi ühtsed vee- ja kanalisatsiooni-trassid, krundi valdajatel on soovi korral võimalus ühineda viimastega, vastavalt Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis lähtuvad konkreetsest tarbimisvajadusest (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Komandandi tänaval.

Krundil on olemasolev sidekaabliühendus. Krundil olevad sidekaablid kuuluvad Eesti Telefonile, neile kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest).

Elamus kasutatakse puiduga ahikütet. Komandandi tänaval on "Kuressaare Soojuste" tsentraalse küttesüsteemi trass, kuhu on võimalus ühineda soovi korral vastavalt trassivaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" - Asjaõiguseaduse §156

Krundil on ühine juurdepääs Garnisoni tänavalt Komandandi tn.3a krundiga. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundil paikneb Eesti Telefoni sidekaabel kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest) ja Eesti Energia madalpingekaabel 1m kaitsevööndiga mõlemale poole kaabli telge.

3. Muud kinnisasja kitsendused - Asjaõiguseaduse §165

Krundile on planeeritud parkimiseks 4 auto kohta - ühiselt kasutatav ja hooldatav krundiga Komandandi tn.3a.

Samuti on eelpool nimetatud krundiga ühiselt hallatav ja hooldatav krundile paigutatud prügikonteinerid.

4. "Veevõtu ja karjajootmise servituut" – Asjaõiguseaduse § 190, lg.1

Veevõtu servituut annab õiguse võtta võõrast veekogust (antud juhul Komandandi tn.3 olev kaev) vett oma kinnisasja tarbeks ja kasutada veekogu juurde viivat jalgteed (AÕS §186, lg.1-teeservituut). AÕS §134, lg.1- kinnisomand ei ulatu põhjaveele-põhjavesi on riigi omandis.

5. Muinsuskaitseeadus.09.märts 1994.a.

6. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseinspektoriga.

7. 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.

8. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

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

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (ühine Komandandi tn.3a krundiga) ja korraldama jäätmeveo.

Komandandi tn.5, krunt nr.2305

Maa valdaja: krt.1 omanik: Helje Reinmets
krt.2 omanik: Alevtina Tammik
krt.3 omanik: Tyyne Elviira Karjarinta
krt.4 omanik: Kaaja Kivi
krt.5 omanik: Indrek Kivi
krt.6 omanik: Selma Oll

Krundi pindala: 1104m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010--100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 39% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m tänavapinnast |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, miljööväärtusega Komandandi ja Garnisoni tänavate vahel. Piirnedes põhjast Garnisoni tänavaga, idast Komandandi tn.3 krundiga, lõunast Komandandi tänavaga ja läänest Komandandi tn.7 krundiga. Olemasolevalt on krundil paekivist aiad Komandandi ja Garnisoni tänavaga ääres ning ühine juurdepääs Komandandi tänavalt Komandandi tn.7 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt paikneb krundil renoveeritud 2-korruselise keldriga kiviellamu ja seaduslik kiviaraaž ning ebaseaduslikud kuurid. Viimaste asemele on antud uus ehitusõigus, ehitusaluse pinnaga 110m². Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 39%. Katuse katteks on planeeringuga lubatud sile plekk või katusekivi, kahepoolse kaldega viilkatus, katusekaldega 40-45°. Uue ehitusvõimaluse projekt koostada ühiselt Komandandi tn.3 krundi uue ehitusõigusega. Põhjuseks ühtne katus. Olemasolev ühepoolse kaldega seadusliku garaaži katus asendatakse planeeringu järgselt viimase amortiseerumise järel kahepoolse kaldega viilkatusega. Vt. joonis DP-3. Maksimaalne kõrgus tänavapinnast 8,5m. Lubatud hoonete arv krundil on 3. Uus ehitusvõimalus on minimaalse tulepüsivusklassiga TP-1. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-2.

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m |
| • Katuse kalle | 40-45° |
| • Harjajoon | vastavalt projektile |
| • Tulepüsivusklass | uus ehitusõigus TP-1
elamu TP-2 |

Heakord ja haljastus:

Krunt on heakorrastatud. Krundi prügi ladustatakse ühiselt Komandandi tn.7 krundiga (hooldamine vastavalt kokkuleppele), Komandandi tn.7 krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Kruntide Komandandi tn.5 ja Komandandi tn.7 vahele piiret ei rajata. Komandandi ja Garnisoni tänavate ääres on paekiviaiad.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile on ühine juurdepääs Komandandi tn.7 krundiga Komandandi tänavalt (hooldamine vastavalt vastastikustele kokkulepetele). Parkimiseks on planeeringuga näidatud Komandandi tn.7 ühiselt 4 auto kohta. Vajaduse tekkides saab perspektiivis parkida krundil ka Garnisoni tänavapoolse kivi aia ääres.

Tehnovõrgud

Krundil on olemasolev toimiv elektri kaabelühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga. Krundil paiknevad madalpinge kaablid kuuluvad Eesti Energiale ja neile kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge.

Krundil on olemasolevad ühendused Kuressaare Veevärgile kuuluvate ühtsete vee- ja kanalisatsiooni-trassidega. Krundi läbib Komandandi tn.7 ühendatud kanalisatsioonitrass, viimasele kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Komandandi tänaval.

Krundil on olemasolev sidekaabliühendus. Krundil olevad sidekaablid kuuluvad Eesti Telefonile, neile kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest).

Krundil on toimiv ühendus "Kuressaare Soojuse" tsentraalse keskküttesüsteemi trassiga.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse §156

Krundil on ühine juurdepääs Komandandi tn.7 krundiga Komandandi tänavalt. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundil paikneb Eesti Telefoni sidekaabel kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest) ja Eesti Energia madalpingekaabel 1m kaitsevööndiga mõlemale poole kaabli telge ning Komandandi tn.7 krundi teenindav kanalisatsioonitrass 1m kaitsevööndiga mõlemale poole trassi telge.

3. Muud kinnisasja kitsendused - Asjaõigusseaduse §165

Komandandi tn.7 krundiga on ühiselt hallatav ja hooldatav Komandandi tn.7 krundile paigutatud prügikonteinerid.

Krundile on planeeritud parkimiseks 4 auto kohta - ühiselt kasutatav ja hooldatav krundiga Komandandi tn.7.

4. Muinsuskaitse seadus. 09.märts 1994.a.

5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. 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 projekterimistingimusi.

8. “Jätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (lahendatud Komandandi tn.7 krundil) ja korraldama jäätmeveo.

Komandandi tn.7, krunt nr.2264

Maa valdaja: krt.1 omanik: Pekka Juhani Välimäki
krt.2 omanik: Rando Raik
Kaja Tasa
krt.3 omanik: Kalle Väärtnõu
krt.4 omanik: Kirsti Marjatta Moisio
krt.5 omanik: Uno Alas
krt.6 omanik: Tiia Kuusk

Krundi pindala: 741m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Korruselamumaa-EK-0011-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 2 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 36% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 8,5m tänavapinnast |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, miljöövärtusega Komandandi tänava ääres. Piirnedes põhjast Garnisoni tn.3 krundiga, idast Komandandi tn.5 krundiga, lõunast Komandandi tänava ja läänest Komandandi tn.8 krundiga. Olemasolevalt on krundil paekivist aed Komandandi tänava ääres ning ühine juurdepääs Komandandi tänavalt Komandandi tn.5 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt paikneb krundil 3-korruseline kiviellamu koos elamu ansambliks kuuluva kivist abihoonega (planeeringu teostamise ajal puudub kasutusluba, krundi valdajatel abihoone seadustada). Planeeringuga hoonestusõigust ei muudeta. Poolkelpkatuse katteks on katusekivi. Kivist ühekorruseline majandushoone on järsu ühekaldelise katusega. Elamu tulepüsivusklassiks on TP-2 ja abihoone tulepüsivusklassiks on TP-1. Elamu korrastamisel viia trepikojad (evakuatsiooniteed) kooskõlla tuleohutus nõuetega (pääs korterist trepikotta peab olema vahetu, trepikoda peab olema mittepõlevast ehitusmaterjalist, tulepüsivuselt vähemalt REI60-klassi kuuluvate tarinditega tulekindel trepikoda).

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 3- korrust |
| • Katuse kalle | olemasolev |
| • Harjajoon | olemasolev |
| • Tulepüsivusklass | TP-1 abihoonel
TP-2 elamul |

Heakord ja haljastus:

Krunt on heakorrastatud. Krundi prügi ladustatakse ühiselt Komandandi tn.5 krundiga (hooldamine vastavalt kokkuleppele), krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Kruntide Komandandi tn.5 ja Komandandi tn.7 vahele piiret ei rajata. Komandandi tänava ääres on paekiviaed.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile on ühine juurdepääs Komandandi tn.5 krundiga Komandandi tänavalt (hooldamine vastavalt vastastikustele kokkuleppetele). Parkimiseks on on lahendatud ühiselt krundiga Komandandi tn.5 (vt. joonis DP-3) - 4 auto kohta.

Tehnovõrgud

Krundil on olemasolev toimiv elektri kaabelühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga. Krundil paiknevad madalpinge kaablid kuuluvad Eesti Energiale ja neile kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge.

Krundil on olemasolevad ühendused Kuressaare Veevärgile kuuluvate ühtsete vee- ja kanalisatsiooni-trassidega. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Komandandi tänaval.

Krundil on olemasolev sidekaabliühendus. Krundil olevad sidekaablid kuuluvad Eesti Telefonile, neile kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest).

Krundil on toimiv ühendus "Kuressaare Soojuse" tsentraalse keskküttesüsteemi trassiga.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse §156

Krundil on ühine juurdepääs Komandandi tn.5 krundiga Komandandi tänavalt. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundil paikneb Eesti Telefoni sidekaabel kaitsevööndiga 2m mõlemale poole trassi telge (Telekommuni-katsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest) ja Eesti Energia madalpingekaabel 1m kaitsevööndiga mõlemale poole kaabli telge.

3. Muud kinnisasja kitsendused - Asjaõigusseaduse §165

Parkimine on ühiselt kasutatav ja hooldatav krundiga Komandandi tn.5.

Samuti on eelpool nimetatud krundiga ühiselt hallatav ja hooldatav krundile paigutatud prügikonteinerid.

4. Muinsuskaitse seadus.09.märts 1994.a.

5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. 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.

8. "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.

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