

Kausta kooslus : lehti 14
Jooniseid 7

TELLIJA: SIVA INVEST OÜ

TÄITJA: OÜ KLOTOID

tel. (045) 33 723
GSM (051) 83 282
faks (045) 33 722
e-mail klotoid@sarma.ee

Rohu tn. 5 (III korrus)
Kuressaare 93812

tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096

litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
vaba tarkvara StarOffice

KURESSAARES, LOSSI TN.15 JA 15a KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala : Lossi tn.15 krunt ja selle edelapiiriga külgnev haljasala.

1.2. Detailplaneeringu algataja : SIVA INVEST OÜ

1.3. Lähtematerjalid :

- a) Kuressaare Linnavalitsuse Korraldus nr.265 24.04.2001.a. detailplaneeringu algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteülesandega.
- b) Kuressaare vanalinna detailplaneering.
- c) Lossi tn.15 muinsuskaitsealased eritingimused kapitaalremondiks 1989.a.
- d) Kuressaare Linnaatlas 1999.a.
- e) Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostaja OÜ Maamöödubüroo Nuki juuni, 2001.a.)
- f) Kitsa tänava rekonstrueerimisprojekt OÜ Klotoid, töö nr.0797-02, 1997.

1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare kesklinnas, peatänava ääres ning kuulub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealasse.

Planeeritav ala hõlmab Lossi 15 kinnistu ja sellest edela suunas asuva haljasala. Ala piirneb Lossi 13 krundiga, Lossi, A.Kitzbergi ja Kitsa tänavaga.

Lossi tn.15 kinnistul asub 18.saj.pärinev hoone ning puitkuur. Peahoone edelaküljel on puidust veranda ja eraldiasuv dolomiidist bassein.

Krundi põhjapiiril asub vana kaev.

Alal on rohkesti kõrghaljastust, lillepeenraid ja võsastunud põõsaid.

Lossi 15 kinnistu kuulub AS-ile Hansa Liising, praegune maakasutuse sihtotstarve on 40% väikeelamumaad ja 60% ärimaad.

Kõrvalolev haljasala on riigi vaba maa.

Lossi 15 hoone juurde kuulus algselt suur aed-park hõlmates ka Lossi 17, ja A.Kitzbergi 2 asuva nn "põlluvahi maja" alad. 1960-ndatel aastatel rajati aed-pargi keskelt läbi uus – A.Kitzbergi tänav Lossi tänavani.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Kruntide planeerimine

Lossi 15 kinnistule on planeeritud hotell, maa sihtotstarbeks 100% ärimaa.

Kõrvalolevale haljasalale on planeeritud kaks krunti. Lossi ja A.Kitzbergi nurgale on planeeritud üldkasutatav heakorrastatud puhke-haljasala, maa sihtotstarbega üldmaa 100%.

A.Kitzbergi ja Kitsa tn. nurgale on planeeritud krunt aadressiga A.Kitzbergi 1b, maa sihtotstarbega ärimaa 100%. Krundile on planeeritud naaberkrundi hotelli teenindav hoone.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

| Krundi nr | Aadress | Planeeritud sihtotstarve | Planeeritud suurus m ² | Moodustatakse kinnistust |
|-----------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 2448 | LOSSI 15 | ÄRIMAA 100% 002 Ä | 2517 (OL.OL.) | Säilub olemasolev |
| 3093 | LOSSI 15a | ÜLDMAA 100% 0051 Üm | 574 | Riigi vaba maa |
| 3094 | A.KITZBERGI 1b | Ärimaa 002 Ä | 681 | Riigi vaba maa |

KRUNTIDE NÄITAJAD :

| Krundi Nr. | Krundi aadress | Plan. suurus m ² | Ehitus-alune pind m ² | Täis-ehituse % | Korruselisus | Hoonete arv krundil | Sihtotstarbe tähis | Sihtotstarbe osakaal % |
|------------|----------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| 2448 | LOSSI 15 | 2517 | Ca 1250 | 50 | 1-2.5 | 1-3 | 002 Ä | 100 |
| 3093 | LOSSI 15a | 574 | - | - | - | - | 0051 Üm | 100 |
| 3094 | A.KITZBERGI 1b | 681 | Ca 190 | 33 | 1-2 | 1-2 | 002 Ä | 100 |

2.2. Hoonestus

Planeeritav ala koosneb kolmest krundist.

Lossi 15 kinnistule on planeeritud kokku 100-kohaline hotell. Hotelli kohtade arv jaguneb ol.oleva hoone ja uue – Kitsa tänava äärde planeeritud uue hoone vahel.

Lossi 15a krunt on planeeritud üldkasutatava haljasalana, mida saavad kasutada puhkealana hotelli külalised. Alale on planeeritud teed ja rajad

ühendamaks Uus tn.bussiparkla suunda hotelliga. Eraldi projektiga tuleb lahendada väikerajatised – istepingid, lehtla või ka soovi korral väike veesilm. Haljasala on otseses seoses Lossi 15 ol.oleva hoone lõunapoolsesse otsa planeeritud välikohvikuga, mis töötab hotelli restorani baasil.

Krunt on ette nähtud ümbritseda piirdega tänavajoonel.

A.Kitzbergi 1b krundile on planeeritud hotelli teenindav ärihoone. Hoones on ilusalong, massaažiruumid, suveniiride kauplus.

Hoonestusest tulenevad kitsendused naaberkruntidele on planeeritud: tuleohutuskuja maksimaalne laius – 5m mõlemale poole piirist. Tuleohutuskuja on võimalik vähendada kui rakendada Eesti Projektierimismidest "Ehitise tuleohutus" tulenevaid lisanõudeid.

2.3. Heakord ja haljastus

Planeeritaval alal on maksimaalselt säilitatud suured puud. Võsastunud põõsastikud (eriti Lossi 15 edelapiiri ääres) korrastatakse, osaliselt likvideeritakse. Likvideeritakse üksikud väikesed puud, mis jäävad põhiliselt Kitsa tn. äärde rajatava hoone alla.

Krunte ümbritsevate müüride ja piirete äärde on ette nähtud istutada Kuressaarele iseloomulikke ilupõõsaste gruppe.

Kogu alal haljastuse korrastamiseks ja uue haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

2.4. Liikluskorraldus

Sõidukite pääs Lossi tn. 15 ja Kitzbergi 1b kruntidele toimub Kitsalt tänavalt. Lossi 15a krundile sõidukite pääsu vajadust ei ole.

Lossi 15 ja Kitzbergi 1b kruntidele on planeeritud normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt Eesti linnatänavate projekteerimismäärdele.

Hotelli busside parkimine toimub Uus tn. parklas.

Busside paremaks liiklemiseks Lossi-Kitzbergi tänava ristmikul on planeeringus A.Kitzbergi tn. kirdepoolse kõnnitee laiust vähendatud 2.0m-ni.

2.5. Tehnovõrgud

Planeeritud hoonete vee- ja kanalisatsiooniühendused saadakse Kitsa tänava trasside baasil.

Hoonete küte saadakse Lossi tänava soojatrassist.

Sideühendused lahendatakse Lossi ja A.Kitzbergi sidetrasside baasil.

Lossi 15a ja A.Kitzbergi 1b krundi läbiv sidekaabel on ette nähtud krundi valdaja kulul ümber tõsta A.Kitzbergi tänava kõnnitee alla.

Sadeveed suunatakse Kitsale tänavale varemprojekteeritud sadeveetrassi.

Elektrivarustus saadakse Kitsal tn. kulgevast elektrikaablist. Elektri võimsuste suurenemisel Lossi 15 hotelli II järjekorra tarbeks, tuleb projekteerimise käigus täpsustada uue alajaama vajadus ja asukoht Lossi 15 krundil.

2.6. Keskkonnakaitse

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

ANDMED KRUNTIDE KOHTA**LOSSI TN.15** krunt nr.2448, KINNISTU REG.NR. 3606**Maa omanik:** AS HANSA LIISING EESTI**Krundi pindala:** 2517 m²**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve: Ärimaa 002 Ä - 100%

Lubatud ehitiste arv krundil: 1-3

Krundi täisehituse %: 50 %

Ehitiste lubatud suurim
ehitusala pind: ca 1250 m²

Ehitiste lubatud kõrgus: 1-2.5

Katuse kalle ja harjajoon: Ol.oleval hoonel säilitada ol.olev kalle ja harjajoon. Uuel osal vastavalt projektile, arvestada hoone paiknemist Kuressaare vanalinnas muinsuskaitsealas, projekteerida valdavalt kaldkatused.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP2, tuletõkkeseptsiooni piirpindala majutusruumides 800m², muudes ruumides 1600m². Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kitsa ja A.Kitzbergi tn.nurgal ja Kitsa-Raua ristmiku piirkonnas ja katavad planeeritava ala.

Ehitusmaterjalid- Kasutada kuressaare vanalinnas väljakujunenud traditsioonilisi materjale, ei ole lubatud imiteerivad materjalid (plastikaknad,-värvid, katusekivi imitatsioon jm.)

Välisviimistlus- Katus –sile plekk või katusekivi. Seinad-silekrohv+värv , puit.

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb kirdes Lossi tn.13 krundiga, kagus Kitsa tänavaga, loodes Lossi tänavaga ja edelas haljasalaga.

Krundil on 18.saj pärinev kivihoone ja amortiseerunud puitkuur.

Krundi põhjaosas on säilinud kaev ja lõuna pool dolomiitbassein.

Krundil on hulgaliselt haljastust – suuri ja väiksemaid puid, lilli, ilupõõsaid ning võsa. Ilme on metsistunud, heakorrastus ja hoolitsus puudub.

Krundi reljeef langeb ca 1.0m Lossi tänavast Kitsa tänava suunas.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud 100-kohaline hotell. Hotelli vastusõturuumid, restoran ja ca 50 kohta on ette nähtud olemasolevasse hoonesse, ülejäänud 50 hotellikoha paigutamiseks on planeeritud Kitsa tänava äärde uus valdavalt 2-korruseline hoone.

Olemasolev ja uus planeeritud hoone on ühendatud arhitektuurselt sobiva ühendusgaleriiga.

Kitsa tänava äärde planeeritud hoonemaht tuleb vertikaalselt liigendada, arvestades vastasolevate väikeste eramutega.

Planeeringus on antud hoonestatav ala ja konfiguratsioon tinglikult ning järgida tuleb krundi täisehituse protsenti.

Säilitada tuleb krundil asuv dolomiitbassein ja põhjapiiril asuv kaev. Kohustuslik ehitusjoon Kitsa tänava ääres ühtib kinnistu piiriga.

Hoonestusest tulenevad kitsendused naaberkruntidele on planeeritud: tuleohutuskuja maksimaalne laius – 5m mõlemale poole piirist. Tuleohutuskuja on võimalik vähendada kui rakendada Eesti Projekteerimismisnormidest "Ehitise tuleohutus" tulenevaid lisanõudeid.

Olemasoleva hoone kapitaalremondiks on 1989.a. koostatud muinsuskaitsealased eritingimused, mis tuleb aluseks võtta ka hoone rekonstrueerimisprojekti koostamisel.

Enne projekteerimist tellida Kuressaare linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnast projekteerimistingimused, trasside valdajatega sõlmida liitumislepungud või tellida tehnilised tingimused.

Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele nr.1055 22.12.98. tuleb uusehitise projekteerimisel Kuressaare vanalinna läbi viia arhitektuurikonkurss.

Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel. Projekt kooskõlastada Eesti Vabariigi Muinsuskaitse Ametiga.

Arheoloogia

Ehituse järevalvet teostav isik on kohustatud informeerima Saaremaa Muinsuskaitse Inspeksiooni esilekerkivatest probleemidest või leidudest.

Heakord ja haljastus

Planeeritaval alal on maksimaalselt säilitatud suured puud. Vösastunud põõsastikud (eriti Lossi 15 edelapiiri ääres) korrastatakse, osaliselt likvideeritakse. Likvideeritakse üksikud väikesed puud, mis jäävad põhiliselt Kitsa tn. äärde rajatava hoone alla.

Krunte ümbritsevate müüride ja piirete äärde on ette nähtud istutada Kuressaarele iseloomulikke ilupõõsaste gruppe. Kuressaare vanalinnale on iseloomulikud sirelid, jasmiinid ja must leeder.

Krundisisesed ja naaberhaljasala ühendavad teed katta peene graniitkillustikuga. Kogu ala haljastuse korrastamine ja uue rajamine tuleb lahendada hoone projekti koosseisus.

Juhul kui konkreetne projektlahendus tingib täiendavalt puude mahavõtmist, tuleb see kooskõlastada linna heakorra spetsialistiga.

Liikluskorraldus ja teed

Sissesõit krundile toimub Kitsalt tänavalt. Krundile on planeeritud normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt Eesti linnatänavate projekteerimisnormidele.

Värava-avad projekteerida min.4.0m laiused.

Suurte busside parkimine toimub Uus tn. parklas.

Väikeautode parkimine on võimalik lisaks ka A.Kitzbergi tänava äärde varem-planeeritud sõiduautode parklas.

Tehnovõrgud

Hoone vee- ja kanalisatsioonitrassid lahendatakse Kitsal tänaval olevate vee- ja kanalisatsioonitrasside baasil vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Hoonete küte saadakse Lossi tänava soojatrassist vastavalt AS Kuressaare Soojus tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus toimub Lossi tänaval kulgevast sidetrassist vastavalt Televõrkude poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrivarustus lahendatakse **olemasoleva hoone** tarbeks Kitsa tänava "Kitsas transiit"-kapi kaudu vastavalt Eesti Energia As-i Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele. Kitsa tänava piirile näha ette mõõtekapp arvestusega, et ei oleks rikutud vanalinna tänavafrondi välisilme.

Kitsa tänava äärde planeeritud hotelli II **ehitusjärjekorra** vajalik elektrivõimsus tuleb täpsustada hoone projekteerimistöö käigus ja vajadusel projekteerida **uus alajaam** Lossi 15 krundile. Alajaama toide toimub Lossi tn. 10kV kaabliilt. Alajaamale tagada transpordi juurdepääs ja näha ette mõõtekapp. Alajaamale seatakse reaalservituut.

Sadeveed suunatakse Kitsale tänavale varemprojekteeritud sadevete kanalisatsioonitrassi.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kitsa ja A.Kitzbergi tänavate nurgal ja Kitsa-Raua ristmiku piirkonnas ning katavad planeeritava ala.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

ASJAÕIGUSSEADUS

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel

paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatise ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

JÄÄTMESEADUS

1.“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

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

PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS

1.Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2.Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

LOSSI TN.15a**krunt nr.3093****Maa omanik:****EESTI VABARIIK****Krundi pindala:****574 m²****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Üldmaa 0051 Üm - 100%

Lubatud ehitiste arv krundil:

väikevormid – pargilehtla, istepingid, veesilm

Ehitusmaterjalid-

Kasutada kuressaare vanalinnas väljakujunenud traditsioonilisi materjale, ei ole lubatud imiteerivad materjalid (plastikaknad,-värvid, katusekivi imitatsioon jm.)

Krundi kirjeldus

Lossi 15a krunt moodustab osa olemasolevast haljasalast Lossi ja A.Kitzbergi tänavate nurgal. Ala kuulus algselt Lossi tn.15 kinnistu koosseisu. Planeeringus on ette nähtud ala säilitamine üldkasutatava haljasalana, mis oleks ühtlasi Lossi 15 planeeritud hotelli küllastajate puhkeala.

Ala tuleb ümbritseda piirdega tänavajoonel. Kuressaare vanalinnale on iseloomulikud kõrged (1.2-1.6 m) paekivimüürid, milline on säilinud vastasasuval – Lossi 17 krundil. Lossi 15a krundi piirde võib lahendada paekivimüürina, kuid võib lähtuda ka kaasaegsest arhitektuuri-ja disainikeelest.

Tähtis on kogu krundi detailide – väikevormide, teede, piirde ühtne terviklik lahendus, seos naaberkrundil asuva hotelliga, selle otsas asuva välikohvikuga.

Väikevormide materjalivalik peab olema naturaalne – mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Ala läbivad jalgteed suunduvad A.Kitzbergi tänavalt Lossi 15 krundil asuva hotelli suunas ja Lossi tänavale.

Krundil säilib kogu kõrghaljastus. Likvideerimisele ja korrastamisele kuulub võsa Lossi 15 ja Lossi 15a kruntide piiril. Tänavaaärde, piirde taha on planeeritud ilupõõsad. Haljastuse projekt tuleb koostada detailselt väikevormide projekteerimise käigus. Juhul kui konkreetne projektlahendus tungib täiendavalt puude mahavõtmist, tuleb see kooskõlastada linna heakorra spetsialistiga.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS**1.Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4**

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

2. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72. §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel.
Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelvalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

JÄÄTMESEADUS

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

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

A.KITZBERGI 1b**krunt nr.3094**

| | |
|---|--|
| Maa omanik: | EESTI VABARIIK |
| Krundi pindala: | 681 m² |
| Krundi ehitusõigus | |
| Krundi sihtotstarve: | Ärimaa 002 Ä - 100% |
| Lubatud ehitiste arv krundil: | 1-2 |
| Krundi täisehituse %: | 33% |
| Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind: | 190 m ² |
| Ehitiste lubatud kõrgus: | Kitsa tn.poolne osa –1.5 korrust Lossi tn.poolne osa 2 korrust |
| Katuse kalle ja harjajoon: | vastavalt projektile, arvestada hoone paiknemist Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, projekteerida valdavalt kaldkatused. |
| Minimaalne tulepüsivusklass: | TP2 Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kitsa ja A.Kitzbergi tn.nurgal ja Kitsa-Raua ristmiku piirkonnas ning katavad planeeritava ala. |
| Ehitusmaterjalid- | Kasutada kuressaare vanalinnas väljakujunenud traditsioonilisi materjale, ei ole lubatud imiteerivad materjalid (plastikaknad,-värvid, katusekivi imitatsioon jm.) |
| Välisviimistlus- | Katus –sile plekk või katusekivi.Seinad-silekrohv+värv , puit. |

Krundi kirjeldus

Krunt piirneb kirdes Lossi tn. 15 krundiga, kagus Kitsa tänavaga, loodes Lossi 15a haljasalaga ja edelas A.Kitzbergi tänavaga. Krundil ei ole hoonestust, krunt modustab osa olemasolvast haljasast ja kuulus algselt Lossi 15 kinnistu koosseisu. Krundil on hulgaliselt haljastust – suuri ja väiksemaid puid, põõsaid ning võsa. Ilme on heakorrastamata ja hoolitsus puudub. Krundi reljeef on suhteliselt tasane.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud äri- või büroohoone. Soovitavalt võiks uus hoone olla näiteks Lossi 15 kinnistule planeeritud hotelli teenindav hoone, milles võiksid asuda näiteks: ilusalong, massaažiruumid, suveniiride pood jmt. Hoonemaht tuleb vertikaalselt liigendada, arvestades vastasasuvat nn. "põlluvahi maja". Kitsa ja A.Kitzbergi tn.nurgal olev hoonemaht on planeeritud 1.5 korruselisena, sellest Lossi tänava poole jääv hoonemaht võib olla kahekorruseline.

Planeeringus on antud hoonestatav ala ja konfiguratsioon tinglikult ning järgida tuleb krundi täisehituse protsenti.

Krundile võib projekteerida ka kaks eraldi olevat hoonet.

Kohustuslik ehitusjoon A.Kitzbergi tänava ääres ühtib kinnistu piiriga, Kitsa tänava äärne ehitusjoon on orienteeritud "põlluvahi maja" joonele.

Hoonestusest tulenevad kitsendused naaberkruntidele on planeeritud:

tuleohutuskuja maksimaalne laius – 5m mõlemale poole piirist. Tuleohutuskuja on võimalik vähendada kui rakendada Eesti Projekteerimismisnormidest "Ehitise tuleohutus" tulenevaid lisanõudeid.

Enne projekteerimist tellida Kuressaare linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnast projekteerimistingimused, trasside valdajatega sõlmida liitumisepingud või tellida tehnilised tingimused.

Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele nr.1055 22.12.98. tuleb uusehitise projekteerimisel Kuressaare vanalinna läbi viia arhitektuurikonkurss.

Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel.

Projekt kooskõlastada Eesti Vabariigi Muinsuskaitse Ametiga.

Arheoloogia

Ehituse järelvalvet teostav isik on kohustatud informeerima Saaremaa Muinsuskaitse Inspeksiooni esilekerkivatest probleemidest või leidudest.

Heakord ja haljastus

Planeeritaval alal on maksimaalselt säilitatud suured puud. Võsastunud põõsastikud korrastatakse, osaliselt likvideeritakse.

Krunt ümbritseda piirdega, mis on kooskõlas hoone ja lossi 15a krundi piirdega. Piirete äärde on ette nähtud istutada Kuressaarele iseloomulikke ilupõõsaste gruppe. Kuressaare vanalinnale on iseloomulikud sirelid, jasmiinid ja must leeder.

Juhul kui konkreetne projektlahendus tingib puude mahavõtmist, tuleb see kooskõlastada linna heakorra spetsialistiga.

Kogu ala haljastuse korrastamine ja uue rajamine tuleb lahendada hoone projekti koosseisus.

Vastavalt jäätmekäitluseeskirjale tuleb krundi omanikul krundile paigutada prügikonteinerid ja korraldada jäätmevedu.

Liikluskorraldus ja teed

Sissesõit krundile toimub Kitsalt tänavalt. Krundile on planeeritud normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt Eesti linnatänavate projekteerimismisnormidele.

Värava-avad projekteerida min.4.0m laiused.

Väikeautode parkimine on võimalik lisaks ka A.Kitzbergi tänava äärde varem-planeeritud sõiduautode parklas.

Tehnovõrgud

Hoone vee- ja kanalisatsioonitrassid lahendatakse Kitsal tänaval olevate vee- ja kanalisatsioonitrasside baasil vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Hoonete kütte ühendatakse kaugküttega Lossi tänava soojatrassi baasil vastavalt AS Kuressaare Soojus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus toimub A.Kitzbergi tänaval kulgevast sidetrassist vastavalt Televõrkude poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Olemasolev sidetrass jääb planeeritud uusehituse alla ja tuleb krundi valdaja kulu ümber tõsta A.Kitzbergi tänava kõnnitee alla.

Sadeveed suunatakse Kitsale tänavale varemprojekteeritud sadevete kanalisatsioonitrassi.

Elektrivarustus lahendatakse Kitsa tänava elektrikaablite baasil vastavalt tehnilistele tingimustele.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kitsa ja A.Kitzbergi tänavate nurgal ja Kitsa-Raua ristmiku piirkonnas ning katavad planeeritava ala.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

ASJAÕIGUSSEADUS

Paragrahv 158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

- (1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisete teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. [11.06.1997]
- (2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.
- (3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.
- (4) Tehnorajatisete ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Paragrahv 169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

JÄÄTMESEADUS

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

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

PLANEERIMIS- JA EHITUSSEADUS

1. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusjärelevalve- insener linnavalitsuse korralduse alusel.

Koostas: Tuuli Org,
OÜ Klotoid