

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

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



Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460

Registreerimistõend nr. 02-160

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: JÜRI REBANE

T- 100-02

A-20706

KURESSAARE LINN,
GARNISONI TN.1b
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2002

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.322, 22. mai 2002.a., Garnisoni 1b detailplaneeringu algatamiseks, koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurde- kutsututega. (Garnisoni tn.1b detailplaneeringule)

4. Joonised

- | | | |
|------|--------------------------|------|
| 4.1. | Situatsiooni skeem. | |
| | Hoonete miljööväärtused. | DP-1 |
| 4.2. | Tugiplaan. | DP-2 |
| 4.3. | Hoonestuse skeem. | DP-3 |
| 4.4. | Kruntimise skeem. | DP-4 |

SELETUSKIRI.	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.	4
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:	5
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.	6
2.5. TEHNOVÕRGUD.	6
2.6. KESKKONNAKAITSE.	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	7
2.8. MUINSUSKAITSE.	7
GARNISONI 1B, KRUNT NR.2019.	8

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, Garnisoni ja Vallimaa tänava nurgal, haarates enda alla Garnisoni 1b maaüksuse, krundi nr. 46a, olemasolevanpindalaga: 447m² ja sihtotstarve Väikeelamumaa-EE-0010-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja on Jüri Rebane, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 14.august 2002.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.322, 20. mai 2002.a. Garnisoni tn.1b detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo OÜ, töö nr.G-193-02.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Maa-ala piirneb põhjast Vallimaa tn.2 kinnistuga, idast Garnisoni 1/1a kinnistuga, lõunast Garnisoni tänavaga ning läänest Vallimaa tänavaga.

Planeeritava alaga piirnevad Garnisoni ja Vallimaa tänavad on asfalteeritud, Garnisoni tänava ääres on korrastamata kõnnitee. Planeeritaval krundil paikneb pikemat aega hoolduseta olnud ühekordne puidust elamu, ehitusaluse pinnaga 37m². Endine suvemaja asub tagasiastega krundipiirist, omades kõrget miljööväärtust, kui omapärane juugendstiilis ehitus ja omades kultuuriloolist väärtust (kunstnik-graafiku Salome Trei sünnikodu, tüdrukute suvemaja).

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on krundi suuruse ja ehitusvõimaluste planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringuga määratakse Garnisoni 1b krundile konkreetsed piirid. Krunt nr.2019 saab pindalaks 431 m², sihtotstarve Väikeelamumaa – EE-0010 – 100%.

ANDMEDKRUNDI MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Address	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
46b	Garnisoni tn.1b	Väikeelamumaa – EE-0010 – 100%	431	Riigi vaba maa

KRUNDI NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi address	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
2019	Garnisoni tn.1b	431	60	16	1,5-kordne	1	Väikeelamumaa – EE-0010	100%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Garnisoni 1b-Väike elamumaa – EE-0010 – 100%

Krundil paikneb olemasolevalt kõrgemiljööväärtusega ühekordne madala viilkatusega puidust elamu. Antud planeeringu koosseisus on koostatud Garnisoni 1b asuvale hoonele muinsuskaitse eritingimused ja ehitusekspertiis. Vastavalt nendele väärriks olemasolev hoone säilitamist, restaureerimist ja eksponeerimist. Kuna ühel Kuressaare eripärasel hoonel on lastud hävida (pikemat aega hooldamata), tuleks hoone väärtuslikest detailidest teha ülesjoonistused ja kasutada neid detaile uue hoone ehitusel. Vastavalt omaniku soovile lubatakse antud planeeringuga ehitada Garnisoni tänava äärde 1,5-kordne väike elamu, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 6,0m×10,0m=60,0m² + hoone põhja külge veranda (vt. joonist DP-3). Katusekatteks valtsitud sileplekk või katusekivi, viilkatuse kaldeks 42°-38°. Uue hoone projekteerimisel kasutada vanalinnale tüüpilisi viimistlusmaterjale. Kuna olemasoleva kõrge miljööväärtusega hoonel on 80% pealislaudisest säilinud, tuleks uue hoone ehitamisel seda kasutada. Vastavalt ehitusprojektile tuleks muinsuskaitse eritingimuste järgi võimalusel kasutada ka olemasoleva lammutatava hoone varikatust, tuulekoja ja sarika ja tala otsa väljalõikeid, hoovi poolset ust ja aknaid ning varikatuse pealset püstlaudise väljalõiget. Enne hoone lammutamist tuleb olemasoleva maja detailid üles pildistada ja joonistada. Ehitatava hoone projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametis. Krundi täisehitusprotsendiks on 16% ja hooneid krundile on planeeritud vaid üks. Hoone tulepüsivusklassiks on TP-3 ning Garnisoni 1/1a poolsesse seinu tuleb rajada tulemüür.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritavat maa-ala piiravad Garnisoni ja Vallimaa tänav asfaltkatte all, Garnisoni tänava ääres on korrastamist vajavad kõnniteed. Vallimaa ja Garnisoni tänava ristmikule on planeeritud parkla, mille väljaehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt. Planeeritud krundi lääne külge, Vallimaa tänava poolsesse külge, on planeeritud kõnnitee.

Krunt on olemasolevalt haljastatud, kuid on pikemat aega olnud hooldamata. Krundil paiknevad väärtuslikud robiiniad, mustad leedrid ja ebajasmiin (vt. planeeringu joonist DP-3). Planeeringuga on näidatud kaitsealused puud ja likvideeritavad puud. Krundile on planeeritud piirile päekivist või puidust aed. Aia taha istutada suuremaid põõsaid. Krundi edela nurka planeeritud hoone äärde rajada haljasalanurk, kuna parkla peab normi kohaselt paiknema vähemalt 4m kauguselt hoonest.

Krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas (Vallimaa tänava äärse sissepääsu ääres).

2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

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

Krundile on autoga üks juurdepääs, Vallimaa tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil. Planeeritud maa-ala lääne osasse (Vallimaa ja Garnisoni tänava ristmikule) on planeeritud üldkasutatav parkla, mille väljaehitamiseks koostatakse ehitusprojekt.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal puudub olemasolev elektritoide. Elektrienergia saamiseks sõlmitakse Eesti Energiaga liitumisleping. Elektrimõõtekapp on planeeritud krundipiirile (vt. joonist DP-4). Eesti Energiale kuuluvate ja kinnistuid läbivatele trassidele kehtib trassikaitse servituut (AÕS §158" Tehnovõrgud ja rajatised"), 1m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

Krundil puudub ühendus Eesti Telefoni Televõrkudega.

Uue ehitusõiguse kütteks on planeeritud tsentraalküte. Kuressaare Soojusele kuuluv keskkütte trass paikneb Garnisoni ja Vallimaa tänava ristmikul.

Antud maa-alal on olemasolevad Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, milledega saab liituda vastavalt Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11. Krundi läbivale ajutisele veetrassile kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon). Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Vallimaa tänaval.

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.

Krundi prügikast on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta (vt. joonist DP-3).

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP-3, hoone Garnisoni tn. 1/1a poolne sein tuleb rajada tulemüürina.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Vallimaa tänaval.

2.8. MUINSUSKAITSE.

Planeeritav ala asub Kuressaare linna muinsuskaitse alal. Vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule on Garnisoni tänav kõrge miljööväärtusega tänav. Olemasolev Garnisoni 1b omab kõrget miljööväärtust, kui omapärane juugend-stiilis ehitus ning omab ka kultuuriajaloolist väärtust (kunstnik-graafiku Salome Trei sünnikodu suvemaja). Antud planeeringu koosseisus on koostatud muinsuskaitse eritingimused koos planeeritaval maa-alal paikneva hoone ehitusekspertiisiga. Vastavalt nendele tuleb olemasoleva hoone väärtuslikest detailidest teha ülesjoonistused ja kasutada neid detaile uue hoone ehitusel. Ülesjoonistamist vajavad välisprofiillaudis, tuulekoja sarika ja tala otsa väljalõiked, varikatus, hoovi poolne uks ja aknad ning varikatuse pealne püstlaudise väljalõige. Ehitatava hoone projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametis.

GARNISONI 1b, krunt nr.2019.

Krundi valdaja: Jüri Rebane

Krundi pindala: 431m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 1 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 16% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,5 korrust |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, Garnisoni ja Vallimaa tänava ristmikul. Piirnedes põhjast Vallimaa tn.2 krundiga, idast Garnisoni tn.1/1a krundiga, lõunast Garnisoni tänavaga ja Vallimaa tänavaga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt kõrgemiljööväärtusega ühekordne madala viilkatusega puidust elamu. Antud planeeringu koosseisus on koostatud Garnisoni 1b asuvale hoonele muinsuskaitse eritingimused ja ehitusekspertiis. Vastavalt nendele väärriks olemasolev hoone säilitamist, restaureerimist ja eksponeerimist. Kuna ühel Kuressaare eripärasel hoonel on lastud hävida (pikemat aega hooldamata), tuleks hoone väärtuslikest detailidest teha ülesjoonistused ja kasutada neid detaile uue hoone ehitusel. Vastavalt omaniku soovile lubatakse antud planeeringuga ehitada Garnisoni tänava äärde 1,5-kordne väike elamu, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 6,0m x 10,0m = 60,0m². Katusekatteks valtsitud sileplekk või katusekivi, viilkatuse kaldeks 42°-38°. Kuna olemasoleva kõrge miljööväärtusega hoonel on 80% pealiskaudist säilinud, tuleks uue hoone ehitamisel seda kasutada. Vastavalt ehitusprojektile tuleks muinsuskaitse eritingimuste järgi võimalusel kasutada ka olemasoleva lammutatava hoone varikatust, tuulekoja ja sarika ja tala otsa väljalõikeid, hoovi poolset ust ja aknaid ning varikatuse pealset püstlaudise väljalõiget. Enne hoone lammutamist tuleb olemasoleva maja detailid üles pildistada ja joonistada. Ehitatava hoone projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametis. Krundi täisehitusprotsendiks on 16% ja hooneid krundile on planeeritud vaid üks. Hoone tulepüsisivusklassiks on TP-3 ja hoone Garnisoni tn.1/1a krundi poolne sein tuleb rajada tulemüürina.

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,5 korrust |
| • Katuse kalle | 42°-38° |
| • Harjajoon | piki Garnisoni tänavat |
| • Tulepüsisivusklass | TP-3 |

Heakord ja haljastus:

Olemasolevalt on planeeritavat maa-ala piiravad Garnisoni ja Vallimaa tänav asfaltkatte all, Garnisoni tänava ääres on korrastamist vajavad kõnniteed. Vallimaa ja Garnisoni tänava ristmikule on planeeritud parkla, mille väljaehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt. Planeeritud krundi lääne külge, Vallimaa tänava poolsesse külge, on planeeritud kõnnitee.

Krunt on olemasolevalt haljastatud, kuid on pikemat aega olnud hooldamata. Krundil paiknevad väärtuslikud robiiniad, mustad leedrid ja ebajasmiiin (vt. planeeringu joonist DP-3). Planeeringuga on näidatud kaitsealused puud ja likvideeritavad puud. Krundile on planeeritud piirile paekivist või puidust aed. Aia taha istutada suuremaid põõsaid. Krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas (Vallimaa tänava äärse sissepääsu ääres).

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb autoga Vallimaa tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal puudub olemasolev elektritoide. Elektrienergia saamiseks sõlmitakse Eesti Energiaga liitumisleping. Elektrimõõtekapp on planeeritud krundipiirile (vt. joonist DP-4). Eesti Energiale kuuluvate ja kinnistuid läbivatele trassidele kehtib trassikaitse servituut (AÕS §158 "Tehnovõrgud ja rajatised"), 1m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus").

Krundil puudub ühendus Eesti Telefoni Televõrkudega.

Uue ehitusõiguse kütteks on planeeritud tsentraalküte. Kuressaare Soojusele kuuluv keskkütte trass paikneb Garnisoni ja Vallimaa tänava ristmikul.

Antud maa-alal on olemasolevad Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, milledega saab liituda vastavalt Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Krundi siseseid vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebbruar 1999.a., §11. Krundi läbivale veetrassile kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon). Lähim tuletõrjehüdrant paikneb vallimaa tänaval.

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. Krundi läbib Eesti Energiale kuuluv madalpingekaabel, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge ja Kuressaare Veevärgile kuuluv ajutine veetrass, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

3. Muinsuskaitseeadus.2002.a.

4. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

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

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.

7. "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