

# **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 AMETIKOOL

**T- 08- 01**

**A- 20520**

KURESSAARE LINN,  
KOHTU TN.22  
**DETAILPLANEERING**  
JA  
ROHU TÄNAVA JA  
VALLIMAA 10 VAHELISE MAA-ALA  
**DETAILPLANEERING.**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2001**

## **1. Seletuskiri**

## **2. Lähtematerjalid**

- 2.1.** Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 395, 06.juuni 2000.a., koos lisadega (Kohtu tn.22 DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).
- 2.2.** Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 324, 22.mai 2001.a., koos lisadega (Rohu tänava ja Vallimaa tn.10 vahelise maa-ala DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

## **3. Lisad**

- 3.1.** Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Kohtu tn.22 detailplaneeringule ja Rohu tänava ja Vallimaa tn.10 vahelise maa-ala detailplaneeringule)
- 3.2.** Planeeringu algataja Kuressaare Ametikooli avaldus 12.mai 2000.a.

## **4. Joonised**

- 4.1.** Situatsiooni skeem. DP-1
- 4.2.** Tugiplaan. DP-2
- 4.3.** Hoonestuse skeem. DP-3
- 4.4.** Kruntimise skeem. DP-4
- 4.5.** Miljööväärtuste plaan. DP-5
- 4.6.** Kohtu tn.18 ehitusvõimaluse eskiis

## SELETUSKIRI.

<b>1. ÜLDOSA.</b> .....	<b>4</b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA. ....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID. ....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID. ....	5
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</b>	<b>5</b>
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE. ....	5
2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE. ....	7
2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE. ....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED. ....	9
2.8. MUINSUSKAITSE. ....	10
<b>KOHTU TN.22A, KRUNT NR.3076</b> .....	<b>11</b>
<b>KOHTU TN.22, KRUNT NR.3075</b> .....	<b>13</b>
<b>VALLIMAA TN.3A, KRUNT NR.3077</b> .....	<b>15</b>
<b>VALLIMAA TN.5A, KRUNT NR.3078</b> .....	<b>17</b>
<b>KOHTU TN.18, KRUNT NR.3095</b> .....	<b>19</b>
<b>TORNI TN.9, KRUNT NR.3079</b> .....	<b>21</b>

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla teenindusmaad aadressiga Kohtu tn.22, pindalaga 8752m<sup>2</sup> ja kinnistu Kohtu tn.16 ning krundi Kohtu tn.22 vahelist riigi vaba maad. Samuti läheb planeeringu alla Rohu tänava ja Vallimaa tn.10 vaheline haljasala, mis on hetkel riigi vaba maa, viimase planeerimise vajadus tekkis Kohtu tn.22 planeeringu teostamise ajal (parkimist ei olnud Kohtu tn.22 planeeringuga määratud maa-alal võimalik lahendada).

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Kuressaare Ametikool, avaldus 12.mai 2000.a.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.395, 06.juuni 2000.a. Kohtu tn.22 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga; Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.324, 22.mai 2001.a. Rohu ja Vallimaa tn.10 vahelise maa-ala detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimisõiguse andmise kohta ning lähteülesanne

Geodeetiline alusplaan: Jüri Koppeli maamõõdutööd, töö nr.G-142.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas vanalinna muinsuskaitsealal. Maa-ala jääb Kohtu ja Vallimaa tänava vahelisele maa-alale, külgnedes põhjast katastriüksustega Kohtu tn.24 ja Rohu tn.2 ning kinnistuga Vallimaa tn.5. Lõuna poolt külgneb planeeritav maa-ala Kohtu tn.16 ja Vallimaa tn3 kinnistutega. Planeeringu teostamise hetkel asub maa-alal Kuressaare Ametikooli teenindusmaa (Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.405, 13.mai 1996.a.) oma hoonete kompleksiga ja riigi vaba maa, mis paikneb Kohtu tn.16 kinnistu ja Kuressaare Ametikooli teenindusmaa vahel. Planeeritaval maa-alal paikneb kõrge miljööväärtusega 3 hoonest (nende vahel on keskmise miljööväärtusega võimla juurdeehitus) koosnev 18.sajandist pärinev mõisniku elamuansambel (ühest abihoonest on järgi vaid vundament), 20.sajandi alguse 3-korruselised koolihooned ning kaasaegne 3-korruselise ühiselamu ja 3-korruselise õppehoone. 18.sajandi elamuansambli peahoone ja Kohtu tänava poolne abihoone on varisemise ohtlikus olukorras. Planeeringu tegemise ajal varises elamu kaks korda ja sai lammutusloa. Planeeritava maa-ala riigi vaba maa osas paiknevad kaks lammutatavat kuuri. Selles samas osas paiknevad kolm kaitsealust puud: harilikud robiiniad (akaatsiad). Maa-ala on piiratud paekivi aiaga. Planeeritavale maa-alale pääseb nii Kohtu kui ka Vallimaa tänavatelt. Ametikooli siseüel

on korraldatud autode parkimine, viimane ei rahulda olemasolevalt parkimisvajadust. Sellest tulenevalt on planeeringuga kaasatud Rohu ja Vallimaa tn.10 vahelise haljasala maa-ala (Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.324, 22.mai 2001.a.). Vallimaa tn.10 krundi piiril paikneb kaitsealune musta papli sammavorm.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Kuressaare Ametikoolile kinnistu piiride määramine, krundi sihtotstarbe määramine, krundi ehitusõiguse planeerimine koos muinsuskaitseliste nõudmistega ja uue ehitusõiguse eskiislahendusega, liikluskorralduse ja parkimise planeerimine ning maa-ala tehnovõrkudega varustamine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringute käigus moodustatakse 6 uut krunti aadressidega: Kohtu 22 (Kohtu tänava poolne õppekorpus koos juurdeehitusega ja õuel paiknev õppekorpus), krundi nr.3075 ja pindalaga 5469m<sup>2</sup>; Kohtu tn.22a (18.sajandist pärineva mõisniku elamukompleksi kaks hoonet), krundi nr.3076 ja pindalaga 702m<sup>2</sup>; Vallimaa tn.3a (söökla-õppekorpus), krundi nr.3077 ja pindalaga 1098m<sup>2</sup>; Vallimaa tn.5a (ühiselamu hoone), krundi nr.3078 ja pindalaga 741m<sup>2</sup>, Kohtu tn.18 (uue 2-kordse ehitusvõimalusega), krundi nr.3095 ja pindalaga 1744m<sup>2</sup> ning Torni tn.9 (planeeritav parkla), krundi nr.3079 ja pindalaga 1649m<sup>2</sup>.

### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
3075	Kohtu tn.22	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050	5469	riigi vaba maa
3076	Kohtu tn.22a	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050	702	riigi vaba maa
3077	Vallimaa tn.3a	Ärimaa-Ä-002	1098	riigi vaba maa
3078	Vallimaa tn.5a	Ärimaa-Ä-002	741	riigi vaba maa
3079	Torni tn.9	Transpordimaa-L-007	1649	riigi vaba maa
3095	Kohtu tn.18	Ärimaa-Ä-002	1744	riigi vaba maa

## KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
3075	Kohtu tn.22	5469	2077	38	1-,2-,3-kordsed	4	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050	100%
3076	Kohtu tn.22a	702	427	61	1- ja 3-kordsed	4	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050	100%
3077	Vallimaa tn.3a	1098	891	81	1- ja 3-kordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%
3078	Vallimaa tn.5a	741	373	50	3-kordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%
3079	Torni tn.9	1649	-	-	-	-	Transpordimaa-L-007	100%
3095	Kohtu tn.18	1744	570	33	1-,2-kordsed	1	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050	100%

### 2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Kohtu tn.18-Üh-0050-100%

Olemasolevalt paiknevad maa-alal lammutatavad kuurid. Uue ehitusõigusena on planeeritud olemasoleva peahoone (Kohtu tn.22) lõuna külge 2-kordne hoone, ehitusaluse pinnaga 570m<sup>2</sup> ja krundi täisehitusprotsendiga 33%. Antud planeeringu koosseisus esitatakse ka hoone eskiis. Kuna uus ehitusvõimalus asub Vallimaa tn.3 kinnistu piiril, siis selleks et Vallimaa tn.3 oleks võimalik olemasolevate kuuride asemel ehitada uus kuur, on planeeringuga kahe krundi vahele planeeritud tulemüür. Vastavalt planeeringu käigus teostatud kokkuleppele, Kuressaare Ametikooli ja Vallimaa tn.3 omanike vahel, kohustub ametikool uue ehitusvõimaluse ehitamise käigus lammutama Vallimaa tn.3 kinnistul olevad olemasolevad kuurid ja ehitama välja uue abihoone karbi, vastavalt olemasolevale projektile, koos avatäidete, korstnajala ja vee- ning kanalisatsioonitrasside toomisega abihooneni. Kohtu tn.22 ja Kohtu tn.18 kruntide hoonestuse vahel on planeeritud tulemüür. Uus ehitusvõimalus on tulepüsivusklassiga TP-1.

- Kohtu tn.22-Üh-0050-100%

Krundil paikneb keskmise miljööväärtusega kolmekordne eelmise sajandi I poolel ehitatud õppehoone koos juurdeehitusega ja krundi sisemuses paikneb muust hoonestusest eraldi seisev kolmekordne madalamiljööväärtusega karkass-paneel õppehoone. Planeeringuga nähakse ette Vallimaa tänava äärde, krundi põhja-ida nurka, uus 3-kordne ehitusvõimalus, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 493m<sup>2</sup> ja uue õppehoone põhja poolsesse külge ühekordne juurdeehituse võimalus, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 195m<sup>2</sup>. Olemasolev söökla-õppehoone (planeeringuga krunt Vallimaa tn.3a) võib uue ehitusvõimalusega ühendada üle õue kulgeva galeriiga uue õppehoonega. Kogu krundi lubatud täisehitusprotsent on 38%, ehitusaluse pinnaga 2077m<sup>2</sup>. Uusehitised kavandada antud keskkonda sobivatena ja kooskõlastada ehitusprojekteerimise käigus vastavate Kuressaare linna ametitega. Krundil on rida olemasolevaid hooneid, mis kuuluvad likvideerimisele. Lammutada on lubatud ka 18. sajandist pärit mõisniku elamuansambli

peahoone, mis planeeringu koostamise ajal on kaks korda varisenud. Ka esialgselt 18.sajandi elamuansamblist kuulunud 4 hoone säilinud vundament kuulub likvideerimisele. Vt. detailplaneeringu joonist DP-2 – Tugiplaan.

Maksimaalne planeeritav hoonete arv krundil on 4, ehitusaluse pinnaga 2077m<sup>2</sup>, krundi täisehituseprotsendiga 38% ja hoonete tulepüsivusklassiks on TP-1.

- Kohtu tn.22a-Üh-0050-100%

Olemasolevalt paikneb maa-alal kõrge miljööväärtusega 3 hoonest koosneva 18.sajandi mõisniku elamuansamblist kaks hoonet (võimla ja abihoone vahel paikneb ka keskmise miljööväärtusega uusehitus võimla tarvis, mis käesoleva detailplaneeringu järgselt kuulub lammutamisele). Olemasolev mõisniku elamuansambli abihoone on varisemise ohtlikus seisukorras. Planeeringuga näidatud lammutatava hoone asemele on näidatud uus kahekordne ehitusvõimalus. Krundi lubatud täisehitusprotsent on 61%, ehitusaluse pinnaga 427m<sup>2</sup> ja maksimaalse hoonete arvuga 3.

- Vallimaa tn.3a-Ä-002-100%

Krundil paikneb madala miljööväärtusega 3-kordne Ametikooli söökla-õppekorpus, uue ehitusvõimalusena on planeeritud ühekorruseline sissepääs Vallimaa tänavalt ja uus sissepääs kooliõuel.

Krundil lubatud täisehitusprotsent on 81% ja lubatud hoonete arv krundil on 1, tulepüsivusklassiks on TP-1.

- Vallimaa tn.5a-Ä-002-100%

Krundil paikneb madala miljööväärtusega 3-kordne tellistest Kuressaare Ametikooli ühiselamu. Krundil planeeringuga uut ehitusvõimalust ette ei nähta.

Krundil lubatud täisehitusprotsent on 50%, ehitusaluse pinnaga 373m<sup>2</sup> ja lubatud hoonete arv krundil on 1, tulepüsivusklassiga TP-1

- Tolli tn.9-T-007-100%

Rohu tänava ja Vallimaa tn.10 vahelise maa-ala detailplaneeringuga planeeritakse hoonestamata riigimaale üldkasutatav parkla, kuhu uut ehitusõigust ette ei nähta. Kuna lähteülesandes on planeeritavasse alasse kaasatud ka Vallimaa tn.7, Rohu tn.1, Rohu tn.4,4a,4b ja Tornin tn.12 kinnistud, aga nende ehitusõigust ei muudeta, siis viimaste kinnistute omanikega kooskõlastusi ei teostata. Kuna Vallimaa tn.10 kinnistul paikneb kaitsealune musta papli sammasvorm, millele on seatud võra ulatuses kaitsetsoon, mis ulatub ka Tornin tn.9 planeeritud krundile, on planeeringut tutvustatud ja kooskõlastuseks esitatud Vallimaa tn.10 omanikule. Vallimaa tn.10 omanik ei ole nõus, et nende kõrvale planeeritakse üldkasutatav parkla ja planeeringule kooskõlastust ei nõustu andma. Planeeringuga Vallimaa tn.10 ehitusõigust ei muudeta.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Krundile Kohtu tn.22 on paigutatud kruntidega Kohtu tn.22a, Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a-ga ühine prügi konteiner, mis on prügiveoautole juurdepääsetavas kohas. Konteineri kasutajatel kokkuleppida ühine haldamine ja hooldamine. Kruntidele Kohtu tn.18 ja Tornin tn.9 on planeeritud oma prügikonteinerid.

Olemasolev haljastus korrastada ja täiendada (tellida haljastusprojekt). Krundil Kohtu tn.18 lõuna osas paiknevad kolm kaitsealust puud: harilikud robiiniad (akaatsiad). Vallimaa tn.10 kinnistul paikneb kaitsealune musta papli sammavorm, viimase oksad ulatuvad ka planeeritava krundi Tornu tn.9 krundile. Kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada.

Krundi piirdeks Kohtu tänaval on paekiviaed koos sepistatud väravaga, need tuleb säilitada ja vastavalt muinsuskaitse kohaliku inspektori kooskõlastusele korrastada. Vallimaa tänava poolses küljes on planeeritavatel kruntidel olemasolev korrastatud paekivi aed. Kohtu tn.16 ja 18 ning Kohtu tn.22 ja Rohu tn.2 vahele on planeeritud samuti kiviaiad. Tornu tn.9 planeeritud parklale piirdeid ei planeerita. Planeeritaval maa-alal paiknevatele kruntidele sisemisi piirdeid ei planeerita.

#### 2.4.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

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

Kruntidel Kohtu tn.22 ja Vallimaa tn.3a ning 5a on ühine autoga juurdepääs Vallimaa tänavalt, mille hooldamine ja kasutamine toimub vastavalt omavahelistele kokkulepetele. Kohtu tn.22a juurdepääs on Kohtu tänavalt, krundile mahub parkima 1 auto, parkimisnormatiiv järgi on parkimisvajadus krundil olemasolevalt 2 autot, uue ehitusvõimaluse väljaehitamise järgselt on vajalik 3 auto parkimine.. Kohtu tn.22 krundile pääseb lisaks Vallimaa tänavale ka Kohtu tänavalt. Parkimisnorm antud krundil on olemasoleva hoonestuse puhul 27 autot, uute ehitusvõimaluste järgselt on parkimisvajaduseks 39 autot. Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.3b kruntide parkimisnormatiiv on vastavalt 16 autokohta sööklakompleksile ja 6 autokohta ühiselamule. Kuna kruntide Kohtu tn.22a, Kohtu tn.22, Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a parkimine toimub ühiselt Kohtu tn.22 krundil, siis planeeringu järgselt viimane ei rahulda maa-ala parkimisvajadust. Olemasolev parkimisvajadus on 51 auto kohta, planeeringu järgse Kohtu tn.22 krundi uue parkimisplatsiga on 48 auto kohta. Maksimaalse hoonestusvõimaluste ära kasutamise järgselt oleks parkimiskohti 44, aga vajadus oleks 64 auto kohta järele. Et lahendada Vallimaa tänava ümbruse parkimine on otstarbekas moodustada Kuressaare linnale kuuluv krunt, aadressiga Tornu tn.9, ja rajada sinna üldkasutatav parkla. Kohtu tn.18 krundile on planeeritud parkimisvajaduseks 8 auto kohta, planeeringuga on lahendatud 5 auto parkimine. Seega on vajadus parkla järele ka Kohtu tn.18 krundil.

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. Ametikooli siseõue läbib Eesti Energia kõrgepingekaabel, millel kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli teljest. Ametikooli peahoone juurdeehituses paikneb olemasolevalajaam, kus hoone kuulub Kuressaare Ametikoolile, kuid alajaama seadmed kuuluvad osaliselt Eesti Energiale.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus planeeritava maa-alaga. 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. AS Kuressaare Soojusele kuuluv tsentraalküttetrass läbib planeeritavat maa-ala, omades 1m laiust kaitsetsooni mõlemale poole trassi telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõõndite ulatus.” - piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest). Ametikoolil paiknev maapealne soojustrassi kaev on võimalik viia maa alla. Selle võimaluse teostamisel kannab kulud krundi valdaja. Planeeritud uutele ehitusvõimalustele on planeeritud kütteks tsentraalküte.

Antud maa-alal on olemasolevalt ühendus Kuressaare Veevärgi veetrassiga (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus”, 10.veebruar 1999.a., §11), perspektiivsed trassid saab määrata alles iga konkreetse hoone projekteerimise käigus, vastavalt hoonete otstarbele ja sellest johtuvale vee- ja kanalisatsiooni tarbimise vajadusele. Kui tekib vajadus krundi vee- ja kanalisatsioonitrasside läbiviimiseks läbi naaberkrundi, lepatakse see omavahel kokku ja määratakse trassidele 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon).

Kuna planeeringu järgselt tekivad meil iseseisvad eraldi omandused, tuleb vastavalt kokkulepetele lahendada tehnovõrkude mõõteseadmete jaotus ja tarbimine, vastavalt vajalikule tarbimisvõimsusele.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Prügi teadlikuks sorteerimiseks-ladustamiseks (üldprügi, klaas, orgaanilised või ohtlikud jäätmed) luuakse vastavad tingimused. Keskkonnaohtlike jäätmete hulka kuuluvad patareid, akud, keemilised ained ja aerosoolid.

Planeeritava piirkonna kohta koostatakse jäätmekäsitluse kord ning kohustatakse kinnistu omanikke sõlmima hoolduslepingud litsentseeritud firmadega.

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

Planeeritavatel maa-aladel paiknevad kaitsealused puud: harilikud robiiniad (akaatsiad), krundil Kohtu tn.18, ja musta papli sammavorm, krundil Vallimaa tn.10, omavad, kooskõlastatult keskkonnateenistusega, kaitsetsooni võra projektsiooni ulatuses.

Olemasolevalt on Kuressaare Ametikool ühendatud Vallimaa tänava Kuressaare linna ühtsesse kanalisatsiooni võrku.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

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

Planeeritavale maa-alale planeeritud juurdeehituse tuletõrjekuja tagamiseks, on naaberkrundil, Vallimaa tn.3 piiri ääres 10m ehituskeeluala.

Lähim tuletõrjehüdrat paikneb planeeritaval maa-alal ajalooliselt kõrgemiljööväärtusega Kohtu tänaval ja Vallimaa tänaval.

## 2.8. MUINSUSKAITSE.

Planeeritavale maa-alale on 1990.a. koostatud Kingissepa Rajooni Täitevkomitee Saaremaa Peaarhitekti Büroo poolt töö nr.199-89 Kuressaare, Kohtu tn.22 väliuurimistöde juhend. Samuti on ENSV MN Riikliku Ehituskomitee Kultuurimälestiste Instituudi poolt 1981.a. koostatud eritingimused Kingissepa Kutsekeskkooli nr.26 III ehitusjärjekorra kohta. Viimaseid aluseks võttes saab teha planeeritava maa-ala ajaloolise lühikokkuvõtte.

Planeeritav maa-ala paikneb vanalinna kaitsetsoonis kõrge miljööväärtusega Kohtu tänava ääres. Käesolevalt paikneb maa-alal kõrge miljööväärtusega 3 hoonest koosnev 18.sajandi mõisniku elamuansambel (võimla ja abihoone vahel paikneb ka keskmise miljööväärtusega uusehitus võimla tarvis, mis käesoleva detailplaneeringu järgselt kuulub lammutamisele), 20.sajandi alguse keskmise miljööväärtusega koolihooned ja kaasaegsed ühiselamu ja õppehoone. Esiagselt kuulus mõisniku elamuansambliisse ka 4-s hoone, millest olemasolevalt on alles ainult vundament (vt. käesoleva planeeringu joonist DP-5 "Hoonete miljööväärtuste plaan."). Teadaolevalt ajaloolistelt linnaplaanidelt võib Kohtu tänava esmakordselt leida oma suunas 1681.a.plaanilt ning Vallimaa (varem Sepa) põhjalõigu 20.sajandi alguse plaanilt. Vallimaa lõuna ja Torni tänava põhjaosa on oma suunas ja hoonestuses välja kujunenud nõukogude perioodil.

1798.a. linnaplaanidelt võib leida suure aiamaaga kinnistu neljast hoonest koosneva mõisniku elamuansambliga. Esmakordselt on teadaolevatest linnaplaanidest märgitud elamukompleksi peahoone 1792.a. plaanil. 1929.a. hakati Kohtu tänava äärde (varasema elamukompleksi aia kohale) ehitama tollase tööstuskooli kahekordset hoonet ja 1936.a. tänava poole veel kolmandat korrust. Sepikoda-võimla hoone on varasem (selles kohal oli juba 18.sajandi II poolel hoone), kuid 1936.a. ümberehitatud. 1950-ndail aastail tehti koolihoonele krundi sisemusse juurdeehitus, mis jälgis olemasolevaga analoogset katusekuju, ehitusmaterjale ja aknaavasid. 1960-ndail aastail alustati krundi tühja ida ala hoonestamist, esmalt ehitati Vallimaa tänava äärde kolmekordne silikaattelistest kaldkatusega tüüpühiselamu ja 1979-1980.a. krundi sisemusse muust hoonestusest eraldi seisvana kolmekordne karkass-paneel õppehoone-garaaž. peagi, ühekordse õppehoone-garaaži lammutamisel, alustatakse kolmekordse ühiselamu-söökla ehitusega. Uus maht tuleb etteastega vanast krundipiirist ja olemasolevast koolihoonest ning on II ja III korruse sümmeetrilistes fassaadides tugevalt liigendatud.

Seoses Kuressaare Ametikooli endise sööklahoone (18.sajandi elamu) varisemisega planeeringu koostamise ajal, 2.mai 2001.a., on koostatud 09.mai 2001.a. ehituse ülevaatuse akt. Vastavalt millele koostatakse ülesmõõtmisjoonised koos ehitise säilinud originaalsete arhitektuuriliste ja ehituslike elementide kirjeldamisega ja lammutamise järjekorraga.

## KOHTU TN.22a, krunt nr.3076

Krundi valdaja: Kuressaare Ametikool

Krundi pindala: 702m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 61%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1 ja 2 korrust

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, kõrge miljööväärtusega Kohtu tänaval. Piirnedes põhjast Kohtu tn.24 ja Rohu tn.2 kruntidega, idast ja lõunast Kohtu tn.22 krundiga. Olemasolevalt on krundil paiknev ajalooline 18.sajandi mõisniku elamuansambli abihoone varisemise ohtlikus olukorras.

### Hoonestuse kirjeldus:

Olemasolevalt paikneb maa-alal kõrge miljööväärtusega 18.sajandi mõisniku elamuansambli abihoone (paikneb Kohtu tn.24 kinnistu piiril, seades sellega kitsenduse Kohtu tn.24 kinnistule, AÕS §147-Naaberkinnisasja kasutamine-remonttööde tegemine naaberkiinnistult) koos kõrge miljööväärtusega võimla (endine mõisniku elamuansambli sepikoda on ümber ehitatud võimlaks) ja viimaste vahel paikneva keskmise miljööväärtusega uusehitus võimla tarvis, mis käesoleva detailplaneeringu järgselt kuulub lammutamisele. Uue ehitusvõimalusena on planeeritud olemasoleva keskmise miljööväärtusega hoone asemele 2-kordne hoone.

- Ehitiste lubatud kõrgus 2-kordne
- Katuse kalle vastavalt projektile
- Harjajoon vastavalt projektile
- Tulepüsisivusklass TP-1, määratakse täiendavalt projekteerimistingimustega olenevalt kavandatava hoone tuletõrjekujast olemasoleva hoonestuse suhtes.

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krundi prügi ladustatakse ühiselt Kohtu tn.22 krundiga, viimasel paiknevatesse prügikonteineritesse. Krundiga Kohtu tn.24 on planeeringu kohaselt planeeritud kiviaed. Kruntide Kohtu tn.22a ja Kohtu tn.22 vahele piirdeid ei rajata.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Kohtu tänavalt. Parkimiseks on krundil üks auto koht. parkimisnormatiiv nõuab uue ehitusvõimaluse väljaehitamisel kolme auto kohta. Krundi ida küljes asub Kohtu tn.22 parkla, millel on kitsendusena (AÕS, §169-Muud kinnisomandi kitsendused-planeeritud parklat võib kasutada ka Kohtu tn.22a krundi kasutajad) lubatud parkida Kohtu tn.22a autodel.

### Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krundil elektritoide madalpingekaabli ja oma mõõtekapiga Kohtu tänava ääres. Krundil on ka olemasolev kanalisatsioonitrass ja kasutuselt maha võetud veetrass. Võimla on ühendatud Kuressaare Soojuse ühtsesse keskkütte süsteemi. Sidekaabliühendust krundil pole. Võimla tarbeks ehitatud abihoonel on ühendus linna kanalisatsiooni- ja vee- ühtsete trassidega.

## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Varisemisohtlik ehitis” – Asjaõiguseeaduse § 145**

Ehitist tuleb hoida sellises korras, et selle varisemisel või osade eraldumisel oleks välistatud naaberkinnisaja kahjustamine.

### **2. “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 kanalisatsiooni trass, mis on ühendatud ka krundiga Kohtu tn.22.

### **3. Muud kinnisaja kitsendused - Asjaõiguseeaduse §165**

Parkimine on ühiselt kasutatav ja hooldatav kruntidega Kohtu tn.22, Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a.

Samuti on eelpool nimetatud kruntidega ühiselt hallatav ja hooldatav krundile Kohtu tn.22 paigutatud prügikonteinerid.

### **4. Muinsuskaitseeadus.09.märts 1994.a.**

### **5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.**

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Uue hoonestuse rajamiseks ja olemasoleva varisemise ohtliku mõisniku elamuansambli abihoone korrastamiseks tellida arhitektuur-ajaloolised eritingimused. 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. Kuna prügikonteiner paikneb naaberkinnistul - Kohtu tn.22, tuleb omavahel kokkuleppida prügi konteinerite haldamine.

## KOHTU TN.22, krunt nr.3075

Maa valdaja: Kuressaare Ametikool

Krundi pindala: 5469m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ühiskondlike hoonete maa-0050-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 48%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1-, 2- ja 3-korrust

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna kaitsetsoonis kõrge miljööväärtusega Kohtu tänava ääres. Põhjast piirneb krunt Kohtu tn.22a krundiga, Rohu tn.2 ja Vallimaa tn.5 kinnistutega; lõunast Kohtu tn.18 krundiga; läänest Vallimaa tn.3 kinnistu ning Vallimaatn.3a ja 5a kruntide ja Vallimaa tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb keskmise miljööväärtusega kolmekordne eelmise sajandi I poolel ehitatud õppehoone koos juurdeehitusega ja krundi sisemuses paikneb muust hoonestusest eraldi seisev kolmekordne karkass-paneel õppehoone. Planeeringuga nähakse ette Vallimaa tänava äärde, krundi põhja-ida nurka, uus 3-kordne ehitusvõimalus, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 493m<sup>2</sup> ja õuel paikneva õppehoone põhja poolsesse külge ühekordne juurdeehituse võimalus, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 195m<sup>2</sup>. Olemasolev söökla-õppehoone (planeeringuga krunt Vallimaa tn.3a) võib uue ehitusvõimalusega ühendada üle õue kulgeva galeriiga õuel paikneva õppehoonega. Kogu krundi lubatud täisehitusprotsent on 48%. Uusehitised kavandada antud keskkonda sobivatena ja kooskõlastada ehitusprojekteerimise käigus vastavate Kuressaare linna ametitega. Krundil on rida olemasolevaid hooneid, mis kuuluvad likvideerimisele. Vt. detailplaneeringu joonist DP-2 – Tugiplaan.

Maksimaalne planeeritav hoonete arv krundil on 3.

- Ehitiste lubatud kõrgus 1-, 2-, 3-kordne
- Katuse kalle vastavalt projektile
- Harjajoon olemasolev
- Tulepüsisivusklass TP-1

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krundi piirdeks Kohtu tänaval on paekiviaed koos sepistatud väravaga, need tuleb säilitada ja vastavalt muinsuskaitse kohaliku inspektori kooskõlastusele korrastada. Krundi Vallimaa tänava äärne paekivi aed on korrastatud. Krundiga Rohu tn.2 vahele on samuti planeeritud paekivist aed. Planeeritaval maalal paiknevatele kruntidele (Kohtu tn.22a, Kohtu tn.22, Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a) sisemisi piirdeid ei planeerita.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb nii Kohtu kui ka Vallimaa tänavatelt (ühine sissepääs Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a kruntidega). Vallimaa tänavale on planeeritud kõnnitee. Parkimine on lahendatud krundil, ühiselt kruntidega Kohtu tn.22, Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a kruntidega. Samuti võib parkida planeeritud parklas Tornin tn.9 krundil.

## **Tehnovõrgud**

Krundil on olemasolevalt ühendus Eesti Telefoni sidekaabliga (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest); Eesti Energia madalpingekaabliga ja linna vee- ning kanalisatsioonitrassiga.

Krunti läbib "Kuressaare Soojuse" tsentraalne soojatrass (kaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge), millel paikneb maapinnast kõrgemal olev soojustrassikaev, viimast on võimalik viia maapinnaga samasse tasandisse, aga kulud kannab sellisel juhul krundi haldaja. Krundil on Eesti Energiale kuuluv kõrgepingekaabel, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Krunti läbib drenaaži trass ei ole kasutuses. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Vallimaa tänaval.

### ***Krundil omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

#### **1. "Varisemisohtlik ehitis" – Asjaõiguseaduse § 145**

Ehitist tuleb hoida sellises korras, et selle varisemisel või osade eraldumisel oleks välistatud naaberkinnisasja kahjustamine.

#### **2. "Ajutine tee" - Asjaõiguseaduse §156**

Kohtu tn22 on ühine väljapääs Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a kruntidega Vallimaa tänavale. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

#### **3. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõiguseaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõõndite ulatus." -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest, vt. joonist DP-4.

#### **4. Muud kinnisasja kitsendused - Asjaõiguseaduse §165**

Krundile planeeritud parkla on ühiselt kasutatav ja hooldatav kruntidega Kohtu tn.22a, Vallimaa tn.3a ja Vallimaa tn.5a.

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

#### **5. Muinsuskaitseadus.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 ehitismäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekterimistingimusi.

#### **9. "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.

## VALLIMAA TN.3a, krunt nr.3077

Maa valdaja: Kuressaare Ametikool

Krundi pindala: 1098m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa 002 Ä-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent 81%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1- ja 3-kordne

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Vallimaa tänava ääres, piirnedes lõunast Vallimaa tn.3 kinnistuga, läänest ning põhjast Kohtu tn.22 ja Vallimaa tn.5a kruntidega.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb madala miljööväärtusega 3-kordne Ametikooli söökla-õppekorpus, uue ehitusvõimalusena nähakse seal 1-kordset sissepääsu Vallimaa tänavalt ja uut sissepääsu kooliõuelt.

- Ehitiste lubatud kõrgus 1 ja 3 korrust
- Katuse kalle vastavalt projektile
- Harjajoon vastavalt projektile
- Tulepüsisivusklass TP-1

### Heakord ja haljastus:

Kuna krunt on 81% lubatud hoonestada, siis haljastuseks ruumi ei ole.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb autoga läbi Vallimaa tänava ääres paikneva ühise sissesõidutee kruntidega Vallimaa tn.5a ja Kohtu tn.22. Parkimine on lahendatud ühiselt kruntidega Kohtu tn.22, Kohtu tn.22a ja Vallimaa tn.5a Kohtu tn.22 krundil ja Torni tn.9 planeeritud parklas.

### Tehnovõrgud

Krundil on olemasolevalt ühendus Eesti Telefoni sidekaabliga, Eesti Energia madalpingekaabliga ja linna vee- ning kanalisatsioonitrassiga.

Krunt on ühendatud "Kuressaare Soojuse" tsentraalkütte süsteemiga. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Vallimaa tänaval.

## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Ajutine tee” - Asjaõigusseaduse §156**

Vallimaa tn.3a on ühine väljapääs Vallimaa tn.5a ja Kohtu tn.22 Vallimaa tänavale. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

### **2. Muud kinnisasja kitsendused - Asjaõigusseaduse §165**

Parkimine on ühiselt kasutatav ja hooldatav kruntidega Kohtu tn.22a, Kohtu tn.22 ja Vallimaa tn.5a.

Samuti on eelpool nimetatud kruntidega ühiselt hallatav ja hooldatav Kohtu tn.22 krundile paigutatud prügikonteinerid.

### **3. 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.

### **4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus**

Linnavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustatavaid projekteerimistingimusi.

### **5. “Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**

Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (lahendatud Kohtu tn.22 krundil) ja korraldama jäätmeveo.



## VALLIMAA TN.5a, krunt nr.3078

Maa valdaja: Kuressaare Ametikool

Krundi pindala: 741m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- |                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve     | Ärimaa 002 Ä-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil        | 1                 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 50%               |
| • Ehitiste lubatud kõrgus             | 3-kordne          |

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Vallimaa tänava ääres, piirnedes lõunast Vallimaa tn.3a krundiga ja põhjast ning läänest Kohtu tn.22 krundiga..

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb madala miljööväärtusega 3-kordne tellistest Kuressaare Ametikooli ühiselamu. Krundil planeeringuga uut ehitusvõimalust ette ei nähta.

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

### Heakord ja haljastus:

Krundi Vallimaa tänava poolne osa on haljastatud, kõrghaljastus puudub. Vallimaa tänava ääres on paekivi aed. Kruntidega Vallimaa tn.3a ja Kohtu tn.22 vahelisi piirdeid ei ole planeeritud.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundil on ühine sissepääs kruntide Vallimaa tn.3a ja Kohtu tn.22 Vallimaa tänavalt. Parkimine on lahendatud Kohtu tn.22 krundil ja Torni tn.9 planeeritud parklas.

### Tehnovõrgud

Krundil on olemasolevalt ühendus Eesti Telefoni sidekaabli võrku ja Kuressaare Soojuse tsentraalse küttesüsteemiga. Krunt on varustatud Kuressaare vee- ja kanalisatsiooni trasside ühendustega. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Vallimaa tänaval.

## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Ajutine tee” - Asjaõigusseaduse §156**

Vallimaa tn.5a on ühine väljapääs Vallimaa tn.3a ja Kohtu tn.22 Vallimaa tänavale. Kruntide valdajatel leppida kokku tee ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks.

### **2. “ Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseeaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate (Eesti Energia kõrgepingekaabel) tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

### **3. Muud kinnisasja kitsendused - Asjaõigusseaduse §165**

Parkimine on ühiselt kasutatav ja hooldatav kruntidega Kohtu tn.22a, Kohtu tn.22 ja Vallimaa tn.5a.

Samuti on eelpool nimetatud kruntidega ühiselt hallatav ja hooldatav Kohtu tn.22 krundile paigutatud prügikonteinerid.

### **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.

## **KOHTU TN.18, krunt nr.3095**

**Maa valdaja:** Kuressaare Ametikool

**Krundi pindala:** 1744m<sup>2</sup>

### **Krundi ehitusõigus:**

- |                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve     | Ärimaa 002 Ä-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil        | 1                 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 33%               |
| • Ehitiste lubatud kõrgus             | 2-kordne          |

### **Krundi kirjeldus:**

Krunt paikneb Kohtu tänava ääres, piirnedes lõunast Kohtu tn.16 krundiga, põhjast Kohtu tn.22 krundiga ning idast Vallimaa tn.3 krundiga. krundil on kolm kaitsealust puud - harilikud robiiniad (akaaatsiad).

### **Hoonestuse kirjeldus:**

Krundil paiknevad lammutatavad kuurid. Uue ehitusvõimalusena nähakse ette 2-kordset hoonet (planeeringu koosseisus esitatakse ka eskiislahendus), maksimaalse ehitusaluse pinnaga ja krundi täisehitusprotsendiga

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 3- korrust           |
| • Katuse kalle            | vastavalt projektile |
| • Harjajoon               | vastavalt projektile |
| • Tulepüsisivusklass      | TP-1                 |

### **Heakord ja haljastus:**

Krundil on hooldamata haljastus ja 3 kaitsealust puud – harilikud robiiniad (akaaatsiad), kaitsetsooniga võra projektsiooni ulatuses. Planeeringuga on näidatud ära maha võetavad puud (segavad ja kahjustavad hoonestust). Krunt on piiratud paekivi aiaga, mis vajab korrastamist. Krundile on paigutatud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

### **Liikluskorraldus ja teed:**

Krundil on sissepääs Kohtu tänavalt. Parkimine on lahendatud 5 kohaga oma krundil ja Torni tn.9 planeeritud parklas.

### **Tehnovõrgud**

Krundi ehitusvõimaluse projekteerimise käigus tuleb sõlmida vastavate tehnovõrkude valdajatega lepingud ja tellida tehnilised tingimused igalt võrguvaldajalt vastavalt projekteeritavale võimsusele. Olemasolevalt läbib krundi põhja nurka ainult Vallimaa tn.3 linna tsentraalse veevõrguga ühendamiseks vajalik veetrass, kaitsetsooniga 1m mõlemale poole trassi telge.

## ***Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:***

### **1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseeaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate (Vallimaa tn.3 veetrass) tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

### **2. Muinsuskaitseeadus.09.märts 1994.a.**

### **3. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.**

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

## TORNI TN.9, krunt nr.3079

Maa omanik: KURESSAARE LINN

Krundi pindala: 1531m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Transpordimaa-007-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil -
- Krundi lubatud täisehituse protsent -
- Ehitiste lubatud kõrgus -

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Vallimaa tänava ja Torni tänava ristmikul paikneval haljasalal. Krundile on planeeritud antud maa-ala teenindav parkla. Krundile ulatub, Vallimaa tn.10 kinnistul paikneva, kaitsealuse puu - musta papli sammastvormi, kaitsetsoon (puu võra projektsiooni ulatus maapinnal).

### *Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:*

#### **1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguse seaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad Kuressaare Soojuse tsentraalkütte trass ja Kuressaare Veevärgi tsentraalne veetrass.

Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest ja Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevööndite ulatus.” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

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 jäätmeäritluse eeskirja p.3 lg.2-le ja vastavalt Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärusele.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel