

194-01
II


Ösel Plan


Torni tn.7-3 Kuressaare
Tel.25162088, fax 33884
Litsents EE-8170/2498

Tellija: Andres Tiik

Töö nr.24-01

TALLINNA TN. 19A, KURESSAARE
DETAILPLANEERING

OÜ Ösel Plan vastutav arhitekt: Terje Truumaa 

DIA Arhitektuuri arhitekt: Lea Järve 

Vastutav insener: Raivo Kaseorg 

Detsember 2001.a.

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

24 jaan. 2002
"....."..... nr. 4.....

KURESSAARE LINN, TALLINNA TN. 19A DETAILPLANEERINGU

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Planeeritav ala asub Kuressaares, Tallinna tn. 19a.

1.2 Detailplaneeringu algataja on Andres Tiik.

1.3 Lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Geodeesiabüroo).
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.512 28.august.2001a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- Muinsuskaitsetingimused (koostas dipl.arh.L. Hansar)

1.4 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.

Planeeritaval alal, Tallinna tn.19a asuvad puidust korterelamu, garaažid ja kuurid, paekivist kõrvalhoone ja korterelamu otsas on kelder. Kogu krunti piirab paekivist aed, millest Tallinna ja Rootsi tänava poolne osa on Tagavere dolomiidist voodriga uus aed, Komandandi tänava ja naaberkrundi poolne on varasemast ajast paekivist aed. Kortereelamu on keskmise arhitektuurse ja miljööväärtusega, kuna on tehtud juurde ja ümberehitusi. Selline suvilatüüpi elamu sobiks rohkem pargiäärsesse piirkonda. Väheväärtuslikud kuurid ja abihoone asuvad Komandandi tänava poolse kivიაia ääres.

Kinnistul on olemas sidekaabel ja madalpinge kaabelliin. Tallinna tänaval on olemas sidetrass, madalpinge kaabel, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Rootsi tänaval on side- ja kõrgepinge kaabelliinid ning sadevee kanalisatsioonitrass. Soojatrass ulatab kuni Tallinna tn.21 hooneni.

Kinnistu naabri (Tallinna tn.21) poolse aia ääres kasvavad kaks suuremat puud ja Tallinna ning Rootsi tänava äärse paekiviaia äärt mööda ülekasvanud hekk. Krundil puudub korrastatud haljastus.

1.5 Planeeringu eesmärk

Kinnistu hoonestustingimuste määramine olemasolevate hoonete lammutamiseks ja uute ehitamiseks.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 Kinnistu olemasolevad piirid ei muutu.

Kinnistu piirneb ainult kinnistuga Tallinna tn.21 ja Tallinna, Rootsi ning Komandandi tänavaga.

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse krundist
2139	Tallinna tn.19a	Ärimaa/Elamumaa Ä/EE(40/60%)	olemasolev 2267	ol.ol. kinnistu nr.695

2.2 Hoonestus

Planeeritava ala kõik olemas olevad hooned lammutatakse. Suurem osa Komandandi tänava äärsest ja kogu Tallinna ja Rootsi tänava äärne aed lammutatakse. Alles jääb kahe krundi vaheline aed, mis rekonstrueeritakse.

Tallinna ja Rootsi tänava äärde tänavajoonel on kavandatud ärihoone, mille ülemistel korrustel on planeeritud korterid. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele peavad rajatavad hooned paiknema tänavajoonel nii Tallinna, Rootsi kui ka Komandandi tänava järgi. Hoone kõrguseks Tallinna tänava äärsel hoonel on lubatud maksimaalselt kaks täiskorrust ja 20°kuni 45°-se katusega katusekorrus, Rootsi ja Komandandi tänava äärsel hoonel aga üks täiskorrus ja kuni 40-45°-se katusega katusekorrus. Hoone või hoonete projekteerimisele peab eelnema arhitektuurikonkurss, mille korraldab kinnistu omanik.

2.3 Heakord ja haljastus

Praktiliselt tehakse kogu kinnistul uus heakord ja haljastus. Alles võivad jääda kaks suurt puud, mis asuvad kvartalit kaheks krundiks jagava aia ääres. Sama aia äärde on ette nähtud hekk. Suuremaid puid istutada hoone ja parkla vahelisele haljasalale. Madalamad puud või põõsad on planeeritud Komandandi tänava poolse hoone otsas olevale haljasalale. Kruntide vaheline paekivist aed korrastatakse, ka Komandandi tänava äärse paekivist aia alles jääv osa korrastatakse. Uued piirded planeerida paekivist, kasutades dolomiidist ja sepisest kujundusdetalle. Hoovi sillutised kujundada looduskiviga.

2.4 Liikluskorraldus

Kinnistule on planeeritud kaks juurdepääsu: üks Tallinna ja teine Rootsi tänavalt. Hoovis on 29 parkimiskohta. Planeeringuga tehakse ettepanek: perspektiivselt muuta Rootsi tänav Tallinna tänavast kuni Garnisoni tänavani ühesuunaliseks, suunaga Tallinna tänava poolt Garnisoni poole. Selline ettepanek on tehtud ka "1999 aasta Kuressaare linna liikluse arengukavas", mille järgi on ka Komandandi ja Garnisoni tänavad ühesuunalised. Ühesuunalise liikluse puhul on Rootsi tänaval 7 parkimiskohta.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritava hoone varustamiseks kommunikatsioonidega on kõik trassid olemas krundi piiravatel tänavatel, välja arvatud soojatrass, mille lähim kaev asub Tallinna tänav 23 hoone ees.

Tallinna tn. 19a
Maa omanik:
Krundi pindala:

kinnistu kood 695
Saarte Investeering OÜ
2267m²

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve: Äri-ja elamumaa (Ä/EE) 40%/60%
Lubatud ehitiste arv krundil: 3
Krundi täisehituse protsent: 60%
Ehitise lubatud maks. korruselisus: Tallinna tänava ääres 2 + katusekorrus
teistel hoonetel 1 + katusekorrus

Krundi kirjeldus

Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, Tallinna, Rootsi ja Komandandi tänavate vahel.

Hoonestuse kirjeldus

Olemasolev hoonestus:

Hoovis asuv hoone ja Komandandi tänava äärsed hooned lammutatakse.

Planeeritav hoonestus:

Kinnistule Tallinna tn. 19a on planeeritud ärikorruusega korterelamud.

Ehitiste korruselisus: Tallinna tänava ääres 2 + katusekorrus
Rootsi ja Komandandi tänava ääres 1 + katusekorrus
Ehitise katusekalle:kuni 45°
Ehituse katusekate: savikivi või sileplekk(madalama kalde korral)
Katusekorruse aknad lahendada katuseuukidega, võib ka katuseaknad hoovis.
Ehitise välisviimistlus: puit, krohv, dolomiit, arvestades vanalinna miljööd
Harjajoon: paralleelselt tänavaga
Ehitusjoon: tänavajoon, jälgida ajaloolist paigutust
Tulepüsivusaste: tulekindel TP1

Hoone planeerimisel arvestada järgmisi eritingimusi:

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

Liikluskorraldus ja teed

Kinnistule pääs toimub sõidukitele ja jalakäijatele Tallinna ja Rootsi tänavalt.

Heakord ja jäätmekäitlus

Olemasolevad põlispuud kahe kinnistu piiriaia ääres säilitada. Kinnistu välispiirdeks on paekivist aed, mis peale krundi hoonestamist korrastatakse. Rootsi tänavajoonel ehitada uus paekivist aed, väravapostidega ja puidust või metallist väravaga.

Hoovi katteks kasutada osaliselt munakivisillutist.

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

Tehnovõrgud

Krunti ümbritsevatel tänavatel on olemas side-, elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrass, soojatrassikaev asub Tallinna tn. 23 hoone ees. Detailplaneeringule on lisatud trassi valdajate tehnilised tingimused. Trassi ühendused lahendatakse hoonete projektidega.

Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

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

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

2. "Tehnovõrgud ja rajatised" - Asjaõigusseadus §158

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

3. Eesti Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus

Seadus kehtestab tingimused üld ja detailplaneeringuteks ning ehitiste rajamiseks. Olulisem on, et ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel, mis omakorda eeldab planeeringule vastava ehitusprojekti ning kinnisomandi või hoonestusõiguse olemasolu ehitajal. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

4. Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus.

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

5. Muinsuskaitseadus §4.

(1) Ajaloolised asulad, nende osad ning looduse ja inimese koostegevuse tulemusel kujunenud alad, mis omavad kultuuriväärtust, võidakse tunnistada muinsuskaitsealadeks.

(2) Muinsuskaitseala käesoleva seaduse mõistes võib koosneda kinnismälestistest või kinnismälestistest ja teistest asjadest, mis koos maa-ala ja loodusobjektidega, samuti tänavatevõrgu, hoonestuskvartalite ja kruntide (kinnistute) struktuuriga moodustavad kultuuriväärtusliku terviku.

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

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

Muinsuskaitseala hõlmavad detailplaneeringute lähteülesanded ja detailplaneeringud kooskõlastada Muinsuskaitseinspeksiooniga.

Servituudi vajadus

"Vee- ja soojatrassi servituut" – Asjaõigusseadus §158

Koostasid: Raivo Kaseorg

Lea Järve (muinsuskaitsealane projekteerimislitsents nr. 120/96K)