

# **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: OÜ TESMAN

**T- 89-01**

**A-34117**

KURESSAARE LINN,  
LOSSI TN.25 JA ALLEE TN.1a  
**DETAILPLANEERING**

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE**  
**2001**

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 636, 23.oktoober 2001.a., koos lisadega ( DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

## 3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurde-kutsututega. (Lossi tn.25 ja Allee tn.1a detailplaneeringule)

## 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 |

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b><u>1. ÜLDOSA.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
<b><u>2. PLANEERIMISLAHENDUS.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
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.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	8
2.8. MUINSUSKAITSE.....	8
LOSSI TN.25, KRUNT NR.3143.....	9
ALLEE TN.1A, KRUNT NR.3144.....	11
KITSAS TN.15, KRUNT NR.3145.....	13

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, Lossi pargi vahetus läheduses. Vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule asub planeeritav ala kõrge miljööväärtustega Lossi ja Allee tänavate vahel. Kitsa tänava ajalooline miljöö on osaliselt hävinenud. Planeeritavasse alasse jäävad korterelamud aadressidega: Lossi tn.25 ja Allee tn.1a.

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja Kuressaare Linnavalitsus.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.636, 23.oktoober 2001.a. Lossi tn.25 ja Allee tn.1a detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: GEODEESIABÜROO OÜ, töö nr.G-76-01.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule asub planeeritav ala kõrgemiljööväärtustega tänavate Lossi ja Allee tänavate vahel. Kitsa tänava ajalooline miljöö on osaliselt hävinenud. Maa-ala külgneb põhjast Lossi tn.23 ja Kitsas tn.13 kinnistutega. Lääne poolt külgneb planeeritav maa-ala kõrge miljööväärtustega Lossi ja Allee tänavatega ning idast Kitsa tänavaga. Planeeritavat ala piiravad tänavad on asfalteeritud, Allee tänav on haljastatud. Sõidutee ja kõnnitee vahelisel mururibal kasvavad puud. Lossi tänava poolsed hooned asuvad tänava joonel, Allee tn.1a elamu astub tänava joonelt tagasi. Hooned asuvad peafassaadiga tänava poole, katuseharjaga piki tänavajoont. Planeeritaval alal ühtivad tänavajooned krundipiiridega. Ala on kaootiliselt haljastatud, (on heakorramata). Piirdeaiad Kitsal tänaval on puidust, Allee tänava piire paekivisoklil dolomiitpostidega puitaed.

Olemasolevalt paikneb maa-alal Lossi tn.25 krundil kõrge miljööväärtusega kapitaalne ühekorruseline katusekorrusega puitelamu, mis on ehitatud 19.sajandi lõpus ja ebaseaduslik kuur. Allee tn.1a krundil paikneb keskmise miljööväärtusega kahekorruseline elamu (kapitaalne kiviehitus, millel on erandina täiskelpkatvus), ehitusajaga 20.sajandi 50.aastad ja ebaseaduslik kuur.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on hoonestustingimuste ja kinnistu piiride määramine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Antud planeeringu käigus moodustatakse 3 krunti aadressidega: Lossi tn.25, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%, pindalaga 1096m<sup>2</sup>; Allee tn.1a, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%, pindalaga 1244m<sup>2</sup>; Kitsas tn.15, sihtotstarbega Väikeelamumaa-EE-0010-100%, pindalaga 872m<sup>2</sup>.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Adress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
3143	Lossi tn.25	Väikeelamumaa-EE-0010	1096	riigi vaba maa
3144	Allee tn.1a	Väikeelamumaa-EE-0010	1244	riigi vaba maa
3145	Kitsas tn.15	Väikeelamumaa-EE-0010	872	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
3143	Lossi tn.25	1096	351	32	1- ja 1,5-kordsed	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
3144	Allee tn.1a	1244	373	30	1- ja 2-kordsed	2	Väikeelamumaa-EE-0010	100%
3145	Kitsas tn.15	872	262	30	2,5-kordne	1	Väikeelamumaa-EE-0010	100%

### 2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Lossi tn.25-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev kõrge miljööväärtusega 19. sajandi lõpus ehitatud puitelamu ja ebaseaduslik kuur. Viimane kuulub planeeringu järgselt lammutamisele ja asemele on planeeritud samale kohale uus ehitusõigus majandushoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga 91m<sup>2</sup> ja tulepüsivusklassiga TP-1. Vajalik kuur projekteerida krundile Allee tn.1a antud uue ehitusõigusega koos, kuna planeeringu järgselt on neil

ühine kahepoolse kaldega kivitatus. Uus ehitusõigus on maksimaalselt 3,5m lai. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-3. Elamu rekonstrueerimisel tuleb säilitada olemasolev maht ja ehitusviis: ühekorruseline katusekorrusega puitelamu.. Katusekatteks plekk või kivi. Olemasolev puitaed paekivi sokli ja dolomiit postidega vajab korrastamist. Krundi täisehitusprotsendiks on 32%.

- Allee 1a-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolevalt renoveerimist vajav keskmise miljööväärtusega kahekorruseline, krohvitud kivist, 20. sajandi 50-ndatel ehitatud, elamu. Elamu on tulepüsivusklassiga TP-2. Hoone renoveerimisel tuleb säilitada olemasolev maht ja kõrgus. Katusekatteks sile plekk või S-kivi. Krundile on planeeritud uus ehitusõigus majandushoone rajamiseks, analoogselt Lossi tn.25 krundiga. Maksimaalse laiusega 3,5m, ehitusaluse pinnaga 91m<sup>2</sup> ja tulepüsivusklassiga TP-1. Krundi täisehitusprotsent on 30%. Olemasolev puidust piire paekivist soklil ja dolomiidist postidega vajab korrastamist.

- Kitsas tn.15- Väikeelamumaa-EE -0010-100%

Olemasolevalt paikneb krundil Allee tn.1a kasutuses olev ebaseaduslik kuur. Planeeringu järgselt võib krundile ehitada kahekorruselise katusekorrusega elamu. Võimalusel projektteerida ka kelder, vältides liiga kõrge sokli ehitamist. Hoone maksimaalne kõrgus harjani 9,5m. Hoone optimaalsed gabariidid on toodud hoonestuse skeemil joonisel DP-3. Hoone lahendada lihtsa, väheliigendatud plaanilahendusega, tiibhoonega hoovi poole, põhiharjajoonega piki tänavat. Hoone arhitektuuris kasutada Kuressaare linnale iseloomulikke materjale ja detaile: puit, sile krohv, dolomiitkivid, verandad, rõdud, katuseuugid, varikatused; katusekatteks: S-kivi ja sile plekk. Abihoonet elamule ei planeerita. Ehituskõrgused uue ehitise kohta on koostatud "Elamu eritingimuste" alusel šiffer nr.II-92120, arhiiv nr.A-2967. Krundi lubatud täisehitusprotsent on 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 262m<sup>2</sup>.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritaval maa-alal olevad tänavad asfalteeritud ja kujundatud kaasaegsel viisil. Lähtudes sellest rajada krundisisesed teed ja parklad vastavalt kaasaegsetele nõuetele; samas võib kasutada traditsioonilisi võtteid ja materjale. Tänavatel olevad kõnniteed remontida ja taastada. Uued kõnniteeosad: kivi- või betoonplaatidest.

Igal krundil on planeeritud oma haljasala. Allee tänava poolses osas säilitada olemasolev kõrghaljastus, madal haljastus korrastada ja uuendada. Krundile Kitsas tn.15 on planeeritud krundi lääne osasse ka uus kõrghaljastus, mis lisaks krundi õuepoolsele küljele privaatsust.

Allee tn.1 ja Lossi tn.25 piirdeaed rekonstrueerida. Uue kitsas tn.15 krundi piirdeaed kavandada sobivalt hoone arhitektuuriga, kasutades puitu ja paekivi. Aia maksimaalne kõrgus 1,6m. Planeeritaval maa-alal olevad siseõued vajavad korrastamist. Kruntide vahelised piirded puidust või kasutada hekki.

Igale krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

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

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

Planeeringuga on kõikidele kruntidele ette nähtud oma juurdepääs. Lossi tn.25 krundile pääseb Lossi tänavalt ja Allee tn.1a ning Kitsas tn.15 kruntidele pääseb Kitsalt tänavalt.

Autode parkimine on lahendatud siseõuedes, vt. planeeringu joonist DP-3.

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

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritava maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga. Lossi tn.25 ja Allee tn.1a krundid on ühendatud madalpingekaablitega, uuele planeeritud krundile saab elektriühenduse vastavalt Eesti Energia poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Naaberkinnistul paikneb alajaam "Kitsas", mille toitekaabel läbib Allee tn.1a ja Kitsas tn.15 krunte, omades kaitsevööndit 1m mõlemale poole trassi telge.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolevad sidekaabliühendused Lossi tn.25 ja Allee tn.1a kruntidega. Allee tn.1a krundil olev sidekaabel omab 2m kaitsevööndit mõlemale poole trassi telge. Kitsas tn.15 krundil, mis veel ei oma ühendust Eesti Telefoni kaabelvõrku, on võimalus liituda viimasega vastavalt trassi valdaja poolt esitatavatele tehnilistele tingimustele.

Lossi tn.25 ja Allee tn.1a on ahiküttega. Planeeritud uus krunt Kitsas tn.15 ehitusõigus on kas lokaalse õli-, gaasi-, elektri- või (vastavalt võimalusele ja Kuressaare Soojuse poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele) tsentraalküttega.

Antud maa-alal on olemasolevalt Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassid nii Lossi kui ka Kitsal tänaval. Krundid Lossi tn.25 ja Allee tn.1a on mõlemad ühendatud Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruar 1999.a., §11). Kuressaare Veevärgile kuuluvatel, krunte läbivatele trassidele kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon). Maa-alal puudub sadevete kanalisatsioon.

## 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. Kruntide prügikastid on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektide käigus.

Naaberkruntide kõrvuti planeeritud ehitusvõimalused on ühise katusega (Lossi tn.25 ja Allee tn.1a krundid). Seega tuleb nende ehitusprojekt koostada ühiselt, kooskõlastades Saaremaa Päästeteenistusega.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Kitsal tänaval ja Lossi tänaval.

## 2.8. MUINSUSKAITSE.

Planeeritav ala asub Kuressaare linna muinsuskaitsealal, lossi pargi vahetus läheduses. Vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule asub planeeritav ala kõrge miljööväärtustega Lossi ja Alle tänavate vahel, kusjuures planeeritavas osas Kitsa tänava miljöö on osaliselt hävinenud. Antud planeeringuga koos on koostatud muinsuskaitse eritingimused, mis on olnud aluseks planeeringus esitatud ehitusõiguste koostamisel. Teostatud planeeringuga on esitatud miljööväärtuste plaan (vt. joonis DP-5). Planeeringu alale jäävatele uutele ehitusvõimalustele teostatavad ehitusprojektid ja krundipiirded tuleb kõik kooskõlastada kohaliku muinsuskaitse ametiga.



## LOSSI TN.25, krunt nr.3143

**Krundi valdaja:** Helga Aarnis  
Vaike Aas  
Juta Keidong  
Orvi Rütli  
Katrín Tihik  
Paul Aav  
Ellen Kotkas  
Dmitri Šabatura  
Mart Rahula

**Krundi pindala:** 1096m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve     | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil        | 2                          |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 32%                        |
| • Ehitiste lubatud kõrgus             | 1 ja 1,5 korrust           |

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, kõrge miljööväärtustega Lossi ja Allee tänavate ääres. Piirnedes kirdest Lossi tn.23 kinnistuga, idast uue moodustuva krundi Kitsas tn.15-ga ja kagust Allee tn.1a krundiga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev kõrge miljööväärtusega 19. sajandi lõpus ehitatud puitelamu ja ebaseaduslik kuur. Viimane kuulub planeeringu järgselt lammutamisele ja asemele on planeeritud samale kohale uus ehitusõigus majandushoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga 91m<sup>2</sup> ja tulepüsivusklassiga TP-1. Vajalik kuur projekteerida krundile Allee tn.1a antud uue ehitusõigusega koos, kuna planeeringu järgselt on neil ühine kahepoolse kaldega kivitatus. Uus ehitusõigus on maksimaalselt 3,5m lai. Olemasolev elamu on tulepüsivusklassiga TP-3. Elamu rekonstrueerimisel tuleb säilitada olemasolev maht ja ehitusviis: ühekorruseline katusekorrusega puitelamu. Katusekatteks sile plekk või S-kivi. Olemasolev puitaed paekivi sokli ja dolomiit postidega vajab korrastamist. Krundi täisehitusprotsendiks on 32%.

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | elamu: olemasolev ühekordne katusekorrusega<br>uus ehitusvõimalus: ühekordne |
| • Katuse kalle            | elamu: olemasolev<br>uus ehitusvõimalus: kahepoolse kaldega                  |
| • Harjajoon               | uuel ehitusvõimalusel. piki Lossi tn.25 ja Allee tn.1a vahelist krundipiiri  |
| • Tulepüsivusklass        | TP-1 uus ehitusvõimalus ja TP-3 olemasolev elamu                             |

### Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada. Allee tänava äärne paekivi sokliga ja dolomiitpostidega puitaed rekonstrueerida, kruntide vahelised piirde puidust või kasutada hekki. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Lossi tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

## **Tehnovõrgud**

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi madalpingekaabliga. Kuressaare Veevärgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku elamu ei ole ühendatud. Krundi läbivad Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevöönditega 1m mõlemale poole trassi telge. Elamu on ahiküttega. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni kaabelsidevõrguga. Lähim tuletõrjehüdrant asub Lossi tänaval.

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

#### **1. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguseseadus § 147**

Kuna Krundi piiril paikneb krundi Allee tn.1a uus ehitusõigus, siis tuleb viimastele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs Lossi tn.25 krundilt.

#### **2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguseseaduse § 158**

Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassid.

#### **3. Muinsuskaitseseadus.09.märts 1994.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.

## **ALLEE TN.1a, krunt nr.3144**

**Maa valdaja:** Leonid Kušnarjov  
Vladimir Skripitšenko  
Juta Pajuste  
Frantšeska Vakkum  
Raina Rääp  
Egert Saarkoppel  
Anton Ojaäär

**Krundi pindala:** 1244m<sup>2</sup>

### **Krundi ehitusõigus:**

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Väikeelamumaa-EE-0010-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 2
- Krundi lubatud täisehituse protsent 30%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1 ja 2-korrust

### **Krundi kirjeldus:**

Krunt paikneb vanalinna kaitsetsoonis kõrge miljööväärtusega Allee tänava ääres. Loode-põhja- kirde suunas piirneb krunt Lossi tn.25 krundiga ja Lossi tn.23 kinnistuga ning Kitsas tn.15 uue moodustuva krundiga. Lääne-lõuna-ida suunas piirneb kruntkõrgemiljöö väärtusega Allee ja Kitsa tänavatega.

### **Hoonestuse kirjeldus:**

Krundil paikneb olemasolevalt renoveerimist vajav keskmise miljööväärtusega kahekorruseline, krohvitud kivist, 20. sajandi 50-ndatel ehitatud, elamu. Elamu on tulepüsivusklassiga TP-2. Hoone renoveerimisel tuleb säilitada olemasolev maht ja kõrgus. Katusekatteks sile plekk või S-kivi. Krundile on planeeritud uus ehitusõigus majandushoone rajamiseks, analoogselt Lossi tn.25 krundiga. Maksimaalse laiusega 3,5m, ehitusaluse pinnaga 91m<sup>2</sup> ja tulepüsivusklassiga TP-1. Krundi täisehitusprotsent on 30%. Olemasolev puidust piire paekivist soklil ja dolomiidist postidega vajab korrastamist.

- Ehitiste lubatud kõrgus elamul: olemasolev 2-kordne  
uuel ehitusõigusel: ühekordne
- Katuse kalle elamul: olemasolev  
uuel ehitusõigusel: kahepoolse kaldega ühine  
Lossi tn.25 krundiga
- Harjajoon elamul: olemasolev  
uuel ehitusõigusel: piki krundi piiri
- Tulepüsivusklass elamul: TP-2  
uuel ehitusõigusel: TP-1

### **Heakord ja haljastus:**

Olemasolev haljastus korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krundi piirdeks Allee ja Kitsal tänaval on paekivisoklil dolomiitpostidega puitaed. Krundite vahelised piirded puidust või istutada hekk. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

### **Liikluskorraldus ja teed:**

Krundile pääseb Kitsalt tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil (vt. joonist DP-3).

## **Tehnovõrgud**

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi madalpingekaabliga. Krunti läbivad Eesti Energiale kuuluvad madal- ja kõrgepingekaablid, milledele kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Krunt on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krunti läbivad ka Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsiooni trassid, omades kaitsevööndit 1m mõlemale poole trassi telge. Elamu on ahiküttega. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni kaabelsidevõrguga (2m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge). Lähim tuletõrjehüdrant asub Kitsal tänaval.

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

#### **1. “Naaberkinnisasja kasutamine” – Asjaõiguseseadus § 147**

Kuna krundi piiril paikneb krundi Lossi tn.25 uus ehitusõigus, siis tuleb viimastele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs Allee tn.1a krundilt.

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

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbivad Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassid, Eesti Energiale kuuluvad madal- ja kõrgepingekaablid ja Eesti Telefonile kuuluv sidekaabel. Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõõndite ulatus.” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest. Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 “Liinirajatise kaitsevöönd”-maismaal-2m liinirajatise keskjoonest.

#### **3. Muinsuskaitseadus.09.märts 1994.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.

## KITSAS TN.15, krunt nr.3145

Maa valdaja: Eesti Vabariik

Krundi pindala: 872m<sup>2</sup>

### Krundi ehitusõigus:

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve     | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil        | 1                          |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30%                        |
| • Ehitiste lubatud kõrgus             | 2,5-kordne                 |

### Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb osaliselt hävinenud miljööväärtusega Kitsa tänava ääres. Piirnedes loode-põhja-kirde suunas Lossi tn.23, Lossi tn.21 ja Kitsas tn.13 kinnistutega. Läänest Lossi tn.23 krundiga, kagust Allee tn.1a krundiga ja idast Kitsa tänavaga.

### Hoonestuse kirjeldus:

Krundil on olemasolevalt Allee tn.1a kasutuses olnud ebaseaduslik kuur, mis planeeringu järgselt kuulub lammutamisele. Planeeringu järgselt võib krundile ehitada kahekorruselise katusekorrusega elamu. Võimalusel projekteerida ka kelder, vältides liiga kõrge sokli moodustamist. Hoone maksimaalne kõrgus harjani 9,5m. Hoone optimaalsed gabariidid on toodud hoonestuse skeemil joonisel DP-3. Hoone lahendada lihtsa, väheliigendatud plaanilahendusega, tiibhoonega hoovi poole, põhiharjajoonega piki tänavat (vt. joonist DP-3, esitatud soovitatav hoone paigutus). Hoone arhitektuuris kasutada Kuressaare linnale iseloomulikke materjale ja detaile: puit, sile krohv, dolomiitkivid, verandad, rõdud, katuseuugid, varikatused; katusekatteks: S-kivi ja sile plekk. Abihoonet elamule ei planeerita. Ehituskõrgused uue ehitise kohta on koostatud "Elamu eritingimuste" alusel šiffer nr.II-92120, arhiiv nr.A-2967. Krundi täisehitusprotsent on 30%, maksimaalne ehitusalune pind on 262m<sup>2</sup>.

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 9,5m                 |
| • Katuse kalle            | vastavalt projektile |
| • Harjajoon               | vastavalt projektile |
| • Tulepüsivusklass        | TP-2                 |

### Heakord ja haljastus:

Olemasolevalt on krunt heakorrastamata. Krundile on planeeritud oma haljasala, lääne osasse ka kõrghaljastus, mis lisaks krundi õuepoolsele küljele privaatsust.

Krundi piirdeaed kavandada sobivalt hoone arhitektuuriga, kasutades puitu ja paekivi. Aia maksimaalne kõrgus 1,6m. Kruntide vahelised piirded puidust või kasutada hekki.

Igale krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

### Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Kitsalt tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil vt. joonist DP-3.

### Tehnovõrgud

Hoone projekteerimise käigus lahendatakse ka uue ehitusõiguse trassiühendused (elekter, vesi, kanalisatsioon ja side) vastavalt trasside valdajate poolt esitatud tehnilistele tingimustele. Eelpool mainitud kommunikatsioonid on planeeritud maa-alal olemas. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Kitsal tänaval. Krundi läbivad Eesti Energia madal- ja kõrgepingekaablid ning Kuressaare Veevärgile kuuluv veetrass, kõik kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge..

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

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

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbivad Eesti Energia madal- ja kõrgepingekaablid ning Kuressaare Veevärgile kuuluv veetrass.

Eesti Vabariigi Valitsuse 20.jaan. 2000.a. määrus nr.22 “Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõõndite ulatus.” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

### **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 muinsuskaitseametiga.

### **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.

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