

210-01
I

KURESSAARE LINN,
UUS TN. TN.23
DETAILPLANEERING

Projekteerija:



K. Keel

KURESSAARE
2002

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuessaare Linnavolikogu otsusega

28 kvarts 2002.a. 23
"....." nr.

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 694, 06.november 2001.a., koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Uus tn.23 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 |

| | |
|---|----------|
| 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 EHTUSÕIGUS: | 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 |
| UUS TN.23, KRUNT NR.2444..... | 8 |

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeritav ala hõlmab enda alla Uus tn.23 kinnistu.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja Avo Koitla, taotlus Kuressaare Linnavalitsusele 31.10.2001.a..

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.694, 06. november 2001.a. Uus tn.23 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: Henno Kuldsaar, töö nr.TT-0004, 2001.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Kinnistu piirneb loodest Uue tänavaga, kirdest Uus tn.25, läänest Pärna tn.11, lõunast Pärna tn.9 ja edelast Uus tn.21 kinnistutega. Olemasolevalt paikneb kinnistu Uus tn.25 krundi piiril kivist kuur ja kinnistu taga servas, Pärna tn.11 kinnistu piiril 2-kordne elamu. Kinnistu Uue tänava äärne külg on hoonestamata, seal paikneb vundamendi vare. Krunt on kaootiliselt haljastatud ja vajab korrastamist. Kinnistul on toimivad vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendused.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on uusehitise planeerimine olemasoleva vundamendi vare kohale.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringu käigus kruntimist ei teostata. Planeeritav olemasolev kinnistu on sihttoystarbega 100% Väikeelamumaa-EE-0010.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

| Krundi nr. | Aadress | Planeeritud sihtotstarve | Planeeritud suurus m ² | Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa |
|------------|-----------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| 2444 | Uus tn.23 | Väikeelamumaa-EE-0010 | 1178 | Uus tn.23 |

KRUNTIDE NÄITAJAD

| Krundi nr. | Krundi aadress | Planeeritud suurus m ² | Ehitusalune pind m ² | Täisehituse % | Korruselisus | Hoonete arv krundil | Maakasutuse sihtotstarve (Tähis) | Sihtotstarbe osakaal |
|------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| 2444 | Uus tn.23 | 1178 | 300 | 25 | 1- ja 1,5-kordsed | 3 | Väikeelamumaa-EE-0010 | 100% |

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Uus tn.23-Väikeelamumaa-EE-0010-100%

Krundil paikneb olemasolev madala miljööväärtusega kahekordne kivist elamu ja kivist kuur. Planeeringuga on antud uus ehitusõigus kohustusliku ehitusjoonega (Uus tn.19 järgi), lubatud ehitusaluse pinnaga 117m². Uus ehitusõigus on ühekorruline katusekorrusega elamu. kahepoolse katusekaldega. Hoone optimaalsed gabariidid on toodud hoonestuse skeemil joonisel DP-3. Hoone lahendada lihtsa, väheliigendatud plaanilahendusega, põhiharjajoonega piki tänavat. Hoone arhitektuuris kasutada Kuressaare linnale iseloomulikke materjale ja detaile. Kahepoolse kaldega katusekatteks: S-kivi või sile plekk. Uue Uus tn.23 ehitusõiguse planeerimisega ei muudeta planeeritava maa-ala piirinaabrite ehitusõigust.

Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 300m², krundi täisehitusprotsent on 25%.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritavat krunti piirnev Uus tänav munakivisillutisega, sellest tulenevalt rajada krundisisesed teed ja parklad vastavalt kaasaegsetele nõuetele; samas võib kasutada traditsioonilisi võtteid ja materjale. Uus tänav rekonstrueeritakse käesoleval aastal linna vahendite arvel. Kuna krundi planeerimisega olemasolevaid maapinna kõrguseid ei muudeta (uus ehitusõigus paigaldatakse olemasoleva vundamendi peale), siis vertikaalplaneerimist planeeringu käigus ei teostata.

Krunt on olemasolevalt haljastatud. Uuele tänavale on iseloomulik majade ees kasvavad põlispuud ja ilupõõsad, mis varjavad tänavalt vaadeldes suuresti hoonestuse. Olemasoleva vundamendi peale on stiihiliselt kasvanud puud, mis planeeritavale elamule jäävad ette. Planeeringu järgselt tuleb maha võtta 4 puud, nende asemele istutatakse krundi sisemusse sama palju uusi puud. Tänavajoont markeeritakse puitlippaiaga. Krundi haljastamisel tuleks seda aedlinlikku joont säilitada.

Igale krundile on planeeritud prügikonteiner prügiveo autole juurdepääsetavas kohas.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

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

Krundil on olemasolev juurdepääs Uuelt tänavalt.

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

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv elektriühendus Eesti Energia elektri toitevõrguga üle Pärna tn.11 kinnistu õhuliini kaudu. Uue ehitusõiguse lülitamisel Eesti Energia toitevõrku tuleb vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tuua elektriühendus Uuelt tänavalt ja ka olemasolev elamu ühendada samale toitele. Planeeringus on näidatud võimaliku elektrimõõtekapi asukoht krundi Uue tänava poolses küljes (seespool aeda). (vt.DP-4).

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev ühendus kinnistul paikneva olemasoleva elamuga üle Uus tn.25 kinnistu. Planeeritud ehitusõigusel on võimalik liituda Eesti Telefoni võrku vastavalt liinivaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Olemasolev elamu on ahiküttega. Planeeritud uus ehitusõigus on kas lokaalse õli-, gaasi-, või elektriküttega.

Antud maa-alal on olemasolevad Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassid uuelt tänavalt. Krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebbruar 1999.a., §11. 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. Krundi prügikast on paigutatud prügiveo autole juurdepääsetavasse kohta.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõtmest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisusklass on TP-2:

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Uuel tänaval.

2.8. MUINSUSKAITSE.

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala piirab kaitsevöönd (kuhu kuulub ka Uus tänav), mis koosneb hoonestatud aladest ümber muinsuskaitseala. Uus tänav on üleminekuks vanalinnalt uuselamurajoonidele, kus ajuti rajati elamuid väga intensiivselt, samas süsteemitiit. Sellel tänaval on esindatud sajandivahetuse historistlikud puithooned, eestiaegsed traditsionalistlikus laadis elamud ja nõukogudeaegsed tüüpimajad. Majade ees kasvavad põlispuud ja ilupõõsad varjavad tänavalt vaadeldes suuresti hoonestuse. Tänavajoont markeeritakse puitlippaiga. Selline miljöö annab tunnistust 19.saj. II poolel tekkinud aedlinlikust planeeringust, mida iseloomustab individualism ja looduslähedus. Uus ehitusõigus tuleb kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseametiga.

UUS TN.23, krunt nr.2444

Krundi valdaja: Avo Koitla

Krundi pindala: 1178m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Väikeelamumaa-EE-0010-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 3 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 25% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1 ja 1,5 korrust |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare muinsuskaitse ala piiravas kaitsetsoonis. Piirmedes kirdest Uus tn.25 kinnistuga, loodest Uue tänavaga, läänest Pärna tn.11 kinnistuga, lõunast Pärna tn.9 kinnistuga ja edelast Uus tn.21 kinnistuga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolev madala miljööväärtusega kahekordne kivist elamu ja kivist kuur. Planeeringuga on antud uus ehitusõigus kohustusliku ehitusjoonega (Uus tn.19 järgi), lubatud ehitusaluse pinnaga 117m². Uus ehitusõigus on ühekorruseline katusekorrusega elamu. kahepoolse katusekaldega. Hoone optimaalsed gabariidid on toodud hoonestuse skeemil joonisel DP-3. Hoone lahendada lihtsa, väheliigendatud plaanilahendusega, põhiharjajoonega piki tänavat. Hoone arhitektuuris kasutada Kuressaare linnale iseloomulikke materjale ja detaile. Kahepoolse kaldega katusekatteks: S-kivi või sile plekk. Uue Uus tn.23 ehitusõiguse planeerimisega ei muudeta planeeritava maa-ala piirinaabrite ehitusõigust.

Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 300m², krundi täisehitusprotsent on 25%.

- | | |
|---------------------------|---|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev elamu ja kuur: olemasolev uus ehitusvõimalus: ühekordne katusekorrusega |
| • Katuse kalle | olemasolev hoonestus: olemasolev uus ehitusvõimalus: kahepoolse kaldega Harjajoon uuel ehitusvõimalusel: piki Uue tänava joont |
| • Tulepüsimisklass | TP-2 uus ehitusvõimalus |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus korrastada. Mahavõetud puude asemele istutatakse uued. Krundi piirdest puudust. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Uuel tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi madalpinge õhuliiniga üle Pärna tn.11 kinnistu. Planeeringu järgselt paigaldatakse krundi Uue tänava poolsesse külge (seespool aeda) elektrimõõtekapp ja kõik kinnistul olevad tarbijad ühendatakse sinna. Krundil on olemasolev ühendus Kuressaare Veevärgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Olemasolev elamu on ahiküttega, uus ehitusõigus on planeeritud kas lokaalse ahi-, õli- või elektriküttega. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni sidevõrguga. Lähim tuleõõrjehüdrant asub Uuel tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguseseadus § 147

Kuna krundi piiril paikneb kinnistu Uus tn.21 olemasolev ehitis, siis tuleb viimastele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs hoone hooldamiseks..

2. Muinsuskaitse seadus. 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 täpsustatavoid 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.

Projekteerija: K. Keel