

# KLOTOID

KURESSAARE LINN  
TALLINNA TN.22 KRUNDI  
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0702-01

JUHATAJA I. HIMMIST  
KOOSTAS I. VÄLI

PLANEERING KEHTESTATUD

2002

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

23.09.2002..... nr. 67.....

Kausta koosseis: lehti 5  
jooniseid 4

Tellija: Eesti Vabariigi Keskkonnaministeerium

Täitja: OÜ Klotoid  
tel. (045) 33 723  
GSM (050) 84 489  
faks (045) 33 695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)  
Pikk 23  
Kuressaare 93812  
tegevuslitsents EE-7561  
reg. nr. 10207096  
litsenseeritud tarkvara TURBOCAD  
litsenseeritud tarkvara OFFICE

# KURESSAARE LINN, TALLINNA TN. 22 KINNISTU DETAILPLANEERING

## SELETUSKIRI

### 1 OLEMASOLEV OLUKORD

- 1.1 Planeeritav ala** Kuressaare linn Tallinna tn 22 Kinnistu kood 8896.  
Kinnistu pindala 1744 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Detailplaneeringu algataja** EV Keskkonnaministeerium
- 1.3 Ostu - müügi lepinguga  
kinnistu võõrandanud** EV Keskkonnaministeerium
- 1.4 Kinnistu sihtotstarve** 100% ärimaa (Ä)
- 1.5 Krundi täisehituse  
protsent** 37,3%
- 1.6 Lähtematerjalid** Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 248  
30.04.2002.a. Detailplaneeringu tingimused,  
planeeritava ala skeem, väljavõte antud kinnistut  
hõlmavast OÜ Klotoid poolt koostatud  
detailplaneeringust (töö nr 0499-01, kehtestatud  
Kuressaare LV korraldusega 25.05.1999.a. nr 396)

Digitaalne geodeetiline alusplaan M1:500 (Nuki Geo  
poolt 1999.a. koostatud kesklinna mõõdistus).

### 1.7.Situatsiooni kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Tallinna tänava ääres Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Kinnistule pealesõit toimub Tallinna tänavalt. Kinnistul on kolm hoonet: Peahoone on fassaadiga Tallinna tänava poole, kinnistu tagaservas on kõrvalhoone ja kelder.

Tallinna tänava ehitusjoon langeb kokku kinnistu piiri ja peahoone fassaadiga.

Krundile on varem planeeritud juurdeehitus tänava äärse peahoone ja krundi tagaosas oleva kõrvalhoone ühendamiseks (Vastavalt kehtivale detailplaneeringule, koostanud OÜ Klotoid töö nr.0499-01).

Uusehitise projekt tuleb kooskõlastada Eesti Vabariigi Muinsuskaitseametiga.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

### 2.1 Planeeringu eesmärk

Käesolev planeering on koostatud tingituna hoonete funktsiooni ja maakasutuse sihtotstarbe muutustest.

Käesoleva planeeringuga määratakse kinnistule uus sihtotstarve, lahendatud on kinnistu liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastus ja heakord koos prügikonteinerite paigutusega.

### 2.3 Krundi planeeritud andmed

#### 1) Krundiandmed

<b>Ostu – müügi lepinguga kinnistu võõrandanud</b>	Eesti Vabariigi Keskkonnaministeerium
<b>Krundi nr.</b>	2731
<b>Kinnistu kood.</b>	8896
<b>Krundi pindala</b>	1744 m <sup>2</sup>
<b>Krundi sihtotstarve</b>	0050. Ühiskondlike hoonete maa (Üh)

#### 2) Hoonestus

<b>Krundi täisehituse protsent</b>	50%
<b>Hoonete korruselisus</b>	Tuleb säilitada kõigi olemasolevate hoonete välisgabariidid ja kuju. Hoovipoolse uusehitise räästajoon ei tohi olla kõrgemal peahoone omast. Uusehitise katuse hari peab olema madalamal kui peahoonel. Uusehitise gabariite võib võrreldes joonisel markeerituga suurendada nii, et katuseharja kõrgus jääks madalamaks peahoone omast.
<b>Hoonete katusekalle</b>	Kõigil hoonetel säilitada olemasolev katusekalle. Uusehitise katusekalle peab olema võrdne peahoone omaga.
<b>Hoonete katusekate</b>	Naturaalsed materjalid. Näiteks s - savikivi, vähesel määral sileplekki.
<b>Hoonete välisviimistlus</b>	Säilitada ja taastada olemasolevad dolomiitdetailid. Välisviimistluses kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Kelder tuleb säilitada olemasoleval kujul.
<b>Ehitusjoon</b>	Tallinna tänava poolt ühtib kinnistu piiri ja peahoone fassaadiga.
<b>Tulepüsimisaste</b>	Olemasoleval peahoonel TP-2, kõrvalhoonel ja keldril TP-1, uusehitisele min. TP-2. Tuletõkkeseptsiooni piirpindala 800 m <sup>2</sup> .

### 3) Liikluskorraldus

Krundile on planeeritud 12 parkimiskohta (normatiivne vajadus on 4 kohta). Krundile pääs toimub Tallinna tänavalt.

### 4) Heakord ja haljastus

Olemasolev haljastus tuleb säilitada. Krundil tuleb uue hoone ehitusprojekti mahus lahendada haljastuse küsimused.

### 5) Jäätmekäitlus

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

### 6) Tehnovõrgud

Krundil on olemas ühendused kaugkütte-, side-, vee- ja kanalisatsioonitrassiga. Kinnistu on liitunud Eesti Energia jaotusvõrguga madalpingekaabli kaudu. Enne uusehitise projekteerimist tuleb trassivaldajatelt tellida liitumiseks tehnilised tingimused.

Uusehitise alla jäävad kaugküttetrass ja madalpingekaabel tuleb teisaldada. Hetkel on kinnistu olemasolevast Kuressaare linna kaugküttevõrgust välja lülitatud. Vastavalt Kuressaare linna arengukavale jääb kinnistu piirkonda, kus kütmissviisi prioriteet on kaugküte. Seega tuleks projekteerimise käigus põhjalikult kaaluda kaugküttele taasüleminekut.

### 7) Tuleohutusnõuded

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberhoonestusest ehituskeelualadega. Käesolevas planeeringus on naaberkruntide piiriäärseks ehituskeelualaks määratud mõlemale krundile pool nõutavast maksimaalsest tuleohutuskujust (5+5=10m). Kinnistul olevast keldrist ja kõrvalhoone seinast on määratud tuleohutuskuju 8 m. Uusehitise min. tulepüsivusklass on TP-2.

Piiriäärsete ehituskeelualade vähendamine on võimalik rakendades täiendavaid meetmeid, lähtudes kehtivatest ehitiste tuleohutusnormidest - Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1. (näit. tulemüürid, hoonete tulepüsivusklassi tõstmine).

Ehituskeelualade vähendamine peab toimuma detailplaneeringu alusel, kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

### 2.3.1.1 Seadustest tulenevad kohustused või kitsendused. Servituutide seadmine.

#### 1) Planeerimis- ja ehitusseadus (RT I nr.59 12. juuli 1995. a.)

##### §33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

#### 2) Muinsuskaitseadus

*Puudutab Tallinna tn.22 kinnistut, mis asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas.*

#### 3) Asjaõigusseadus.

##### §147. Naaberkinnisasja kasutamine

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

*Puudutab Uus tn. 40 ja Karja tn.2 kinnistute piiri lähedal olevate Tallinna tn. 22 kinnistu kõrvalhoone ja keldri ehitus- ning remonttöid.*

##### §169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi:

#### 4) Kuressaare linna planeerimis- ja ehitusmäärus

##### §72, §30 lg 3

Projekteerimistingimused koostab linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond ja väljastab linnaarhitekt linnavalitsuse korralduse alusel. Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab linna ehitusnõunik, linnavalitsuse korralduse alusel.

#### 5) Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

#### 6) Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri

##### p.3 lg 2

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

Koostas Ivo Väli