

241-02
I

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. 02-160

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: EESTI ENERGIA AS

T- 91-02

A-21062

KURESSAARE LINN,
TOLLI TN.27
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



**KURESSAARE
2002**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"24" 04 2003 nr. 23

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

- | | | |
|------|--------------------------------|------|
| 2.1. | Situatsiooni skeem. | |
| | Miljööväärtuste plaan. | DP-1 |
| 2.2. | Tugiplaan. | DP-2 |
| 2.3. | Hoonestuse skeem. | DP-3 |
| 2.4. | Juurdepääsu kitsendused . | |
| | Piirete asukohad. | DP-4 |
| 2.5. | Kruntimise skeem. Tehnovõrgud. | DP-5 |

3. Lähtematerjalid

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.342, 04.juuni 2001.a., Tolli tn.27 detailplaneeringu algatamiseks, koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

4. Lisad

- 4.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide koostöölastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Tolli tn.27 detailplaneeringule)
- 4.2. Eesti Energia Asi jaotusvõrgu tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks. Nr.40, 13.detsember 2002.a.

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.	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	10
2.8. MUINSUSKAITSE.	10
TOLLI TN.25A, KRUNT NR.3184.	11
TOLLI TN.27, KRUNT NR.2602.	13
TOLLI TN.25B, KRUNT NR.3185.	15
VETE TN.2, KRUNT NR.3186.	17
VETE TN.4, KRUNT NR.3190.	19
VETE TN.6, KRUNT NR.3187.	21
VETE TN.8, KRUNT NR.3191.	23

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, Kõvera, Tolli ja Vete tänavate vahelises kvartalis. Planeeritav maa-ala haarab enda alla olemasoleva Tolli tn.27 katastriüksuse, pindalaga 6198m², sihtotstarbega Tootmismaa-TH-003.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja on Eesti Energia AS avaldus Kuressaare Linnavalitsusele, 14.05.2003.a., nr.KVM-7.4/917.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.342, 04.juuni 2002.a. Tolli tn.27 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: GEODEESIABÜROO OÜ, töö nr.G-175-02.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Tolli, Kõvera ja Vete tänavate vahelises kvartalis. Jäädes Tooli tänava poolses osas muinsuskaitsealasse ja Vete tänava poolses küljes vanalinna kaitsevööndisse. Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Vete tn.2, Tolli tn.27a ja Pikk tn.22 kruntidega, idast Tolli tänavaga, lõunast Tolli tn.25 kinnistuga ja Kõvera tänavaga ning läänest Vete tänavaga.

Planeeritava alaga piirnevad Tolli ja Vete tänavad on asfalteeritud, Kõvera tänav on kruusa kattega. Planeeritaval maa-alal paikneb Eesti Energiale kuuluv hoonete kompleks, moodustades arhitektuurselt ühtse terviku. Krundi peahoone on Tolli tänava äärne kolmekordne funktsionalistliku arhitektuuriga elektrijaama hoone, millele on hoovi sügavuses kolmekordne hilisem juurdeehitus. Samuti on krundil kahekordne rekonstrueeritav dispetšerhoone krundi sügavuses ja ühekordne kaalumaja Vete tänava ääres, mis on arhitektuurselt samas stiilis, kui peahoone. Vete tänava ääres paikneb pikalt tänavafondil paiknev viilkatusega kivikuur, mis ainsana planeeritaval krundil on Kuressaare vanalinnale omaste arhitektuursete mahtudega (viilkatus). Krundil paikneb veel osaliselt kahekordne kivikuur ja lammutatav kivikuur maa-ala keskel, ning likvideeritav basseini. Olemasolevalt pääseb Tolli tn.27 krundile Tolli, Kõveralt ja Vete tänavalt. Maa-ala on piiratud aiaga.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Tolli tn.27 krundi jagamine ja hoonestustingimuste planeerimine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringu käigus toimub olemasoleva riigi vabal maal katastriüksuste moodustamine koos sihtotstarvete määramisega. Planeeritaval maa-alal tekib 7 uut krundi. Kuna krundimise järgselt tuleb välja vahetada kaks olemasolevat aadressi: Vete tn.2 ja Vete tn.4, muutuvad vastavalt Vete tn.10 ja Vete tn.12, kannab sellest tulenevad kulud Eesti Energia (numbri vahetus ja muu vastav).

Kuna Kuressaare linna üldplaneeringus on Tolli tn.27 määratud kesklinna, segahoonestusalaks, mis keelab alale ehitada tootmisettevõtteid, teeb antud detailplaneering ettepaneku muuta Kuressaare linna üldplaneeringut planeeritava maa-ala osa krundi Vete tn.6 osas. Detailplaneeringu ettepanekuna on planeeritav maa-ala üldplaneeringus ettevõtluse segahoonestusala.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
3216	Tolli tn.25a	Ärimaa-Ä-002-100%	849	Riigi maa
2602	Tolli tn.27	Ärimaa-Ä-002-100%	535	Riigi maa
3217	Tolli tn.25b	Äromaa-Ä-002-100%	2203	Riigi maa
3218	Vete tn.2	Ärimaa-Ä-002-100%	462	Riigi maa
3219	Vete tn.4	Ärimaa-Ä-002-100%	1219	Riigi maa
3220	Vete tn.6	Tootmismaa-Th-0030-100%	670	Riigi maa
3221	Vete tn.8	Ärimaa-Ä-002-100%	353	Riigi maa

KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
3216	Tolli tn.25a	849	491	58	kahekordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%
2602	Tolli tn.27	535	360	67	kolmekordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%
3217	Tolli tn.25b	2203	629	18	kolmekordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%
3218	Vete tn.2	462	196	40	kahekordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%
3219	Vete tn.4	1219	495	40	kahekordne	2	Ärimaa-Ä-002	100%
3220	Vete tn.6	670	205	30	kahekordne	2	Tootmismaa-Th-0030	100%
3221	Vete tn.8	353	141	40	kahekordne	1	Ärimaa-Ä-002	100%

2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Tolli tn.25a, Ärimaa-002-100%

Krundil paikneb olemasolev madala miljööväärtusega kolmekordse hoone kõrgune Eesti Energia vana diiseldiiselaatorite saali hoone, mille välisfassaad moodustab kõrval oleva Tolli tn.27 hoonega stiilse, arhitektuuriselt tervikliku funktsionalistliku välisilme. Krundile uut ehitusõigust juurde ei planeerita. Hoone sisemuse ümber projekteerimisel tuleb säilitada olemasolev fassaad, lubatud korruste arv 2. Krundi ehitusalune pind on 491m², täisehituse protsendiga 58%. Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

- Tolli tn.27, Ärimaa-002-100%

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kolmekorruselise kontorihoone, tulepüsivusklassiga TP-1. Planeeringu järgselt krundile uut ehitusõigust ette ei nähta. Krundi täisehitusprotsent on 67%, hoonete arv 1.

- Tolli tn.25b, Ärimaa-002-100%

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kolmekorruselise kontorihoone, tulepüsivusklassiga TP-1. Planeeringu järgselt krundile uut ehitusõigust ette ei nähta. Kuna antud krundile on planeeritud Kruntide Tolli tn.25b ja Tolli tn.27 parkimine ja krundilt peab olema kitsendusena juurdepääs Tolli tn.27 krundile, siis ei ole otstarbekas krundi ehitusalust pinda suurendada. Krundi täisehitusprotsent on 18%, hoonete arv 1.

- Vete tn.2, Ärimaa-002-100%

Krundil paikneb olemasolevalt keskmise miljööväärtusega viilkatusega kivist kuur. Planeeringu järgselt lubatakse krundile täisehitusprotsenti 40%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 185m², hoonete arvuga 1. Hoonetele on planeeringuga lubatud 1,5 korrust. Uut ehitusõigust konkreetse suurusega ja kujuga ei määrata, ent kohustuslik ehitusjoon paikneb Vete tänava äärsel krundipiiril. Uue ehitusõiguse kuju sõltub vastava vajaduse tekkimisel hoone funktsioonist ja projekt lahendusest. Kõvera tänava üldilme parandamiseks rajada tänava äärde kiviaed, samuti võib uus ehitusõigus tulla Kõvera tänava äärse piirini. Uus ehitusõigus peab arhitektuurselt sobima olemasolevasse keskkonda, arvestades sellega, et Kõver tänav on perspektiivne muinsuskaitseala. Planeeringuga on näidatud ehituspiiranguga ala antud krundil (eeldades, et hoone tulepüsivusklassiks on TP-1).

- Vete tn.4, Ärimaa-002-100%

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega ühekordne töökoda krundi sügavuses, mis on Vete tänava poolsest otsast osaliselt kahekordne ja osa keskmise miljööväärtusega kivist kuurist Vete tänava ääres. Planeeringu järgselt lammutatakse Vete tänava äärne kuuri osa ja määratakse krundile ehituspiiranguga alad. Krundi korruselisuseks on kaks korrust krundi sügavuses olevale olemasolevale töökojale ja 1,5 korrust Vete tänava äärde planeeritud võimalikule uuele ehitusõigusele (uue ehitusvõimaluse projekteerimisel ühtib ehitusjoon Vete tänava äärse krundipiiriga), krundi täisehitusprotsendiga 40% ja ehitusaluse pinnaga 495m². Maksimaalse hoonete arvuga krundil 2. Planeeringuga on määratud ehituspiiranguga ala antud krundil (eeldades, et hoonete tulepüsivusklass on TP-1). Uut ehitusõigust konkreetse asukohaga ei määrata. See sõltub vastava vajaduse tekkimisel hoone funktsioonist ja projekt-lahendusest. Uus ehitusõigus peab arhitektuurselt sobima olemasolevasse keskkonda. Tulepüsivusklass olemasoleval hoonel on TP-1.

- Vete tn.6, Tootmismaa-Th-0030-100%

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kahekorruseline hoone, millele on koostatud rekonstrueerimise projekt, ning planeeringu järgselt lammutatava Vete tänava äärse kivikuur üks osa. Krundi täisehitusprotsendiks on lubatud 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 205m² ja maksimaalse hoonete arvuga 2. Planeeringuga on määratud ehituspiiranguga ala antud krundil (eeldades, et hoonete tulepüsivusklass on TP-1). Uue ehitusõiguse asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus, kohustusliku ehitusjoonega Vete tänava äärsel krundi piiril. Võimaliku uue planeeritud ehitusvõimaluse korruselisuseks on planeeringu järgselt 1,5 korrust. Arhitektuurselt peab uus ehitusõigus sobima antud keskkonda. Tulepüsivusklass uuele ehitusõigusele täpsustatakse hoone projekteerimise käigus, tulenevalt naaberkruntide hoonete vahelistest tuletõrjekujadest. Olemasoleva hoone tulepüsivusklassiks on TP-1.

- Vete tn.8, Ärimaa-002-100%

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kivist vana sepikoja hoone, ehitusaluse pinnaga 72m², tulepüsivusklassiga TP-1. Krundi täisehitusprotsent on 40%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 141m², planeeritud hoonete arv 1. Hoone maksimaal-

seks korruselisuseks on 1,5 korrust. Hoone laiendamisel peab hoone arhitektuurselt sobima antud keskkonda.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritaval maa-alal olevad Tolli ja Veski tänavad asfalteeritud ja Kõver tänav kruusa katte all.

Planeeritaval maa-ala on tiheda hoonestusega ja nende vaheline ala on põhiliselt asfaltkatte all. Planeeringuga on uutele kruntidele ette nähtud Veski tänava poolsetele kruntidele koos sissepääsude rajamisega ka täiendavat haljastust (vt joonist DP-4). Kõik planeeringu alale jäävad puud säiluvad. Kõvera tänava üldilme parandamiseks on soovitatav Kõvera tänava äärde rajada kiviaed. Samuti tuleb rajada piire Vete tänava äärde. Kruntide vahelised (maa-ala sisesed) piirded ehitatakse välja vastavalt krundi valdajate vahelistele kokkulepetele. Kõik maa-alale jäävad piirded kooskõlastatakse Kuressaare linna arhitektuuriosakonnaga.

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.

Planeeringuga on juurdepääs kõikidele kruntidele kas Tolli või Vete tänavalt. Kruntidele Tolli tn.25a ja Tolli tn.27 paiknevatele hoonetele puudub hoonete tagumisele küljele juurdepääs otse tänavalt. Tolli tn.25a krundi hoone tagumisele poolele pääseb juurdepääsu kitsendusega üle Vete tn.4 krundi ja Tolli tn.27 krundil paikneva hoone tagumisele küljele saab üle Tolli tn.25b krundi, viimasele kehtestatakse juurdepääsu kitsendus Tolli tn.27 krundi tarbeks. Tolli tn.25b tagavara juurdepääs on üle Vete tn.8 krundi. Samuti on planeeritud Tolli tn.25 a krundile tagavara juurdepääs üle Tolli tn.25b krundi. Tagavara juurdepääsud võivad olla piiratud väravatega, mis vastavalt vajadusele on võimalik avada. Kuid Tolli tn.27 hoovi poolse juurdepääsu, üle Tolli tn.25b krundi, ja Tolli tn.25a hoovi poolse juurdepääsu, üle Vete tn.4 krundi, vahele piirdeid rajada planeeringu järgselt ei tohi (vt. joonist DP-4).

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt reaalselt kasutuselolevaid peakaitsmeid kokku 245A. Planeeringuga maa-ala kruntimise käigus jaotatakse olemasolevad võimsused vastavalt Eesti Energia Asi poolt väljastatud tehnilistele eeltingimustele nr.40, 13. detsember 2002.a. (vt. planeeringu lisa). Eesti Energiale kuuluvate ja kinnistuid läbivatele trassidele kehtib trassikaitse servituut (AÕS §158" Tehnovõrgud ja rajatised"), 1m mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Planeeringuga on näidatud perspektiivsed välismõõtekapid (vt. joonist DP-5). Kruntide Vete tn.4 ja Tolli tn.25a mõõtekapid

paiknevad ühiselt Tolli tn.25a hoone kõrval, viimaste juurde on paigutatakse ka Vete tn.4 krundil paikneva Kuressaare Soojuse halduses oleva soojasõlme elektrimõõtekapp. Vete tn.2 krundi perspektiivne mõõtekapp paigutatakse Vete tänava äärde ja madalpingekaabel tuuakse Vete tn.8 krundilt mööda Vete tänava tänavamaad. Vete tn.6, Tolli tn.25b ja Tolli tn.27 ühine elektrimõõtekapp paikneb Tolli tn.27a maa-alal. Planeeringuga näidatud välismõõtekappide paigaldamine, planeeringuga tekkivate uute kruntide piiridele, koos vajalike ümberehitustega finantseeritakse uute kruntide valdajate poolt.

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolevad sidekaabliühendused Tolli tn.25a, 25b ja 27 planeeritud kruntidega. Tolli tn.25b krundi põhja osas on Eesti Telefonile kuuluv sidekaabel 2m laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd"). Ülejäänud planeeritaval maa-alal olevad sidetrassid ei toimi. Krundile Vete tn.6 on planeeringu järgselt näidatud perspektiivne sidekaabliühendus Tolli tn.25b krundil paiknevast hoonest (vt. joonist DP-5), mille rajamise järgselt kehtib viimasele Tolli tn.25b krundi piires samuti trassi kaitsevöönd 1m mõlemale poole trassi telge. Krundi sisesed sidekaablid kuuluvad krundi omanikele ja neile ei kehti AÕS §158 järgne kitsendus.

Planeeritud maa-ala on ühendatud Kuressaare Soojuse tsentraalkütte võrguga Vete tn.4, Tolli tn.25a, 25b ja 27 krundid. Kuressaare Soojusele kuulub planeeritavat maa-ala läbiv keskküttetrass, mis kulgeb Vete tn.2 ja 4 kruntide Kõveralt tänavalt Tolli tänavale. Viimati mainitule kehtib trassi kaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi. Krundi sisesed trassid kuuluvad krundi valdajatele. Tolli tn.25a läbivale soojustrassile kehtib AÕS §158 järgne kitsendus Tolli tn.25b soojusvarustuse tarbeks. Vete tn.6 krundile on planeeritud elektriküte. Vete tn.2 ja 8 krundid võivad vastava sooviavalduse alusel ühineda Kuressaare linna keskküttetrassidega vastavalt Kuressaare Soojuse poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Samuti tuleb kõigil planeeringuga tekkivatel uutel krundivaldajatel paigaldada iseseisvad soojamõõturid, vastavalt Kuressaare Soojuse poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad ühendused Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebbruar 1999.a., §11). Kuressaare Veevärgile kuuluvatel, krunte läbivatele trassidele kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon). Vajadus kitsenduste järgi võib tekkida seejärel, kui planeeritud kruntide valdajad on taotlenud kõik eraldi konkreetseid liitumistingimused ja paigaldanud iseseisvad veenäiturid. Kuna planeeritud maa-alal on olemasolevalt sadevete trassid ja kanalisatsioonitrassid Vete tänaval välja ehitatud, tuleks planeeritaval maa-ala olevad vee- ja kanalisatsioonitrassid viia vastavusse Kuressaare linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise ja ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga (25.mai 2000.a., nr.12).

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 projekteerimismistrite EPN 10.1 ja 10.2 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass on olemasolevatel hoonetel TP-1, samuti on planeeritud maa-ala ehituspiiranguga alad joonisel DP-3 näidatud oletatava tulepüsivusklassi TP-1 järgi (naaberkruntide hoonete vaheline tuletõrjekuju on 6m).

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeritaval maa-alal Tolli, Veski ja Kõveral tänaval.

2.8. MUINSUSKAITSE.

Planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Tolli, Kõvera ja Vete tänavate vahelises kvartalis. Jäädes Tolli tänava poolses osas muinsuskaitsealasse ja Vete tänava poolses küljes vanalinna kaitsevööndisse. Vastavalt Kuressaare Linnaatlasele jääb planeeritav maa-ala Tolli ja pika tänava hargnemiskoha vahetusse lähedusse, kust avanevad vaated hargnevatele tänavatele on olulised. Erinevalt Pika tänava vanalinlikule tänavaruumile (tänavat ääristavad ühekordsed viilkatusega kivimajad, moodustades haljastusega ühtselt kulgeva tänavajoone), on Tolli tänava suunal asuvad uued hooned kõrgemad ja tänavast eemal. Tüüpiline tänavaruum on siin lõhutatud. Planeeritaval maa-alal paikneb 1944.-47.a. (Nõukogude periood) kohalike ehitusmeistrite A. Korsari ja J. Vessiku juhtimisel rajatud funktsionalistliku arhitektuuriga elektrijaama hoone. Vaatamata mitmetele juurde- ja ümberehitustele on säilinud stiilne, terviklik üldilme.

TOLLI TN.25a, krunt nr.3216

Krundi valdaja: Eesti Energia

Krundi pindala: 849m²

Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa-Ä-002-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent 58%
- Ehitiste lubatud kõrgus olemasolev

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, Tolli tänava ääres. Piirnedes põhjast Tolli tn.27 krundiga, idast Tolli tänavaga, lõunast Tolli tn.25 ja Vete tn.4 kruntidega ja läänest Tolli tn.25b krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundi paikneb olemasolev madala miljööväärtusega kahekordne Eesti Energia vana diisलगeneraatorite saali hoone, mille välisfassaad moodustab kõrval oleva Tolli tn.27 hoonega stiilse, arhitektuuriselt tervikliku funktsionalistliku välisilme. Krundile uut ehitusõigust juurde ei planeerita. Hoone sisemuse ümber projekteerimisel tuleb säilitada olemasolev fassaad, säilitades olemasolev hoone kõrgus. Krundi ehitusalune pind on 491m², täisehituse protsendiga 58%. Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

- Ehitiste lubatud kõrgus olemasolev, kahekordne
- Katuse kalle olemasolev
- Harjajoon olemasolev
- Tulepüsisivusklass TP-1

Heakord ja haljastus:

Krunt on nii kõrge täisehitusprotsendiga, et haljastust sinna rajada pole võimalik. Hoone taga paiknev parkla on asfalteeritud. Tolli tänav ja tänava äärne kõnnitee on samuti asfalteeritud. Piiret ei või ehitada Vete tn.4 ja Tolli tn.25a vahele, kruntidega Tolli tn.25b ja Tolli tn.27 piirnevad osad võib piirata aiaga.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Tolti tänavalt ja hoone hoovi poolsesse külge üle Vete tn.4 (viimasele kehtib kitsendusena AÕS §156 "Ajutine tee"). Parkimine on lahendatud krundil 4 autole. Kuna parkimisnormatiiv näeb olemasoleva kahekordse hoone puhul ette 5 auto kohta, tuleb üks auto parkida Vete tn.4 krundile.

Tehnovõrgud

Olemasolevalt on planeeritud krunt ühendatud Eesti Energia elektritoitevõrguga. Krundil paikneb Eesti Energiale kuuluv alajaam koos seda teenindavate kõrge- ja madalpingekaablitega, milledele kehtib 1m laiune kaabli kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus"). Krundil paiknevale Eesti energia alajaamale nr.1 kehtib 2m laiune kaitsetsoon ümber alajaama. Krunt on ühendatud Kuressaare Veevärgile kuuluvasse ühtsesse vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi valdajale ("Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni

seadus", 10. veebruar 1999. a., § 11). Lähim tuletõrjehüdrant asub Tolli tänaval. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni sidetrassidega. Kuna olemasolevad tehnovõrkudega ühendused on planeeritava maa-alal olnud ühised tuleb kruntimise järgselt sõlmida erinevate trassivaldajatega uued liitumislepingud vastavalt trassivaldajate poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõiguse seadus § 147

Kuna krundi piiril paiknevad Tolli tn. 27 ja Vete tn. 4 hooned, siis tuleb viimastele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs.

2. "Piirirajatis" – Asjaõiguse seadus § 151 ja "Ühine sein" – AÕS § 152

Kuna krundi piir kulgeb läbi hoone Tolli tn. 27 poolses osas, tekib ühiskasutuses olev sein, mis on kaasomandis ja mida hooldatakse ühiselt.

3. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõiguse seaduse § 158

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

4. Muinsuskaitse seadus, 2002. a.

5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31. märtsi 1995. a. määrusega nr. 153. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseametiga.

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.

TOLLI TN.27, krunt nr.2602

Krundi valdaja: Eesti Energia

Krundi pindala: 535m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Ärimaa-Ä-002-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 1 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 67% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev kolm korrust |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, Tolli tänava ääres. Külgnedes põhja ja lääne poolt Tolli tn.25b krundiga, lõunast Tolli tn.25a krundiga ja idast Tolli tänavaga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kolmekorruseline kontorihoone, tulepüsivusklassiga TP-1. Planeeringu järgselt krundile uut ehitusõigust ette ei nähta. Krundi täisehitusprotsent on 67%, hoonete arv 1.

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev kolm korrust |
| • Katuse kalle | olemasolev |
| • Harjajoon | olemasolev |
| • Tulepüsivusklass | olemasolevalt: TP-1 |

Heakord ja haljastus:

Kuna krunt on väga kõrge täisehitusprotsendiga ja hoone paikneb Tolli tänava joonel, ei ole krundile haljastust võimalik rajada. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Tolli tänavalt, hoone tagumisele küljele pääseb üle Tolli tn.25b krundi, millele on kehtestatud juurdepääsu kitsendus. Planeeritud krundile mahub parkima hoone tagumisele küljele üks auto. Parkimismormatiivi järgi on krundile vaja viis parkimiskohta, mis on võimalik lahendada Tolli tn.25b krundil (sõlmitakse omavaheline kokkulepe, mille alusel seatakse Tolli tn.25b krundile parkimisekitsendus, AÕS §200 "Muud reaalservituudid").

Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi. Krunti läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingekaabel, millele kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Krunt on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krundil on olemasolev ühendus Kuressaare Soojuse tsentraalküttevõrguga. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni sidevõrguga. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tolli tänaval. Kuna olemasolevad tehnovõrkudega ühendused on planeeritaval maa-alal olnud ühised tuleb kruntimise järgselt sõlmida erinevate trassivaldajatega uued liitumislepingud vastavalt trassivaldajate poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Naaberkinnisasja kasutamine” – Asjaõiguseseadus § 147

Kuna krundi piiril paiknevad Tolli tn.25a ja 25b hooned, siis tuleb viimastele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs.

2. “Piirirajatis” – Asjaõiguseseadus § 151 ja “Ühine sein”-AÕS §152

Kuna krundi piir kulgeb läbi hoone nii Tolli tn.25 a kui ka Tolli tn.25b poolses osas, tekib ühiskasutuses olev sein, mis on kaasomandis ja mida hooldatakse ühiselt.

3. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

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

4. Muinsuskaitseseadus.2002.a.

5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Hoonestuse ehitusprojektid koostööst kohaliku muinsuskaitseametiga.

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.

TOLLI TN.25b, krunt nr.3217

Krundi valdaja: Eesti Energia

Krundi pindala: 2203m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Ärimaa-Ä-002-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 1 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 18% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev kolm korrust |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, Tolli tänava ääres. Piirnedes põhjast Tolli tn.27a ja 29 kruntidega, idast Tolli tänava ja Tolli tn.27 ja 25a kruntidega, lõunast Vete tn.4 krundiga ja läänest Vete tn.6 ja 8 kruntidega.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kolmekorruseline kontorihoone, tulepüsivusklassiga TP-1. Planeeringu järgselt krundile uut ehitusõigust ette ei nähta. Kuna antud krundile on planeeritud Kruntide Tolli tn.25b ja Tolli tn.27 parkimine ja krundilt peab olema kitsendusena juurdepääs Tolli tn.27 krundile, siis ei ole otstarbekas krundi ehitusalust pinda suurendada. Krundi täisehitusprotsent on 18%, hoonete arv 1.

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev: kolmekordne |
| • Katuse kalle | olemasolev |
| • Harjajoon | olemasolev |
| • Tulepüsivusklass | TP-1 |

Heakord ja haljastus:

Kuna krundile on planeeritud planeeritavate kruntide Tolli tn.25b ja 27 parkimine (ühiseks vajaduseks on 16 auto kohta), siis ei ole haljastuse jaoks oluliselt ruumi. Olemasolevad puud krundil planeeringu järgselt säilitatakse. Võimalusel rajatakse krundi keskele planeeritud parkimisala juurde uut haljastust. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Tolli tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil (krundi Tolli tn.25b parkimisnormatiiv on 11 auto kohta ja Tolli tn.27 krundil 5 auto kohta, kokku 16 auto kohta). Krundile kehtib Tolli tn.27 kasuks parkimise ja läbipääsu kitsendus.

Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi. Krunti läbivad Eesti Energiale kuuluvad kõrgepingekaablid ja madalpingekaablid, millele kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge. Krunt on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevõrgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krundil on olemasolev ühendus Kuressaare Soojuse tsentraalküttevõrguga. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni sidevõrguga. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tolli tänaval. Kuna olemasolevad tehnovõrkudega

ühendused on planeeritaval maa-alal olnud ühised tuleb kruntimise järgselt sõlmida erinevate trassivaldajatega uued liitumislepingud vastavalt trassivaldajate poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1.“Naaberkinnisasja kasutamine” – Asjaõiguseseadus § 147

Kuna krundi piiril paikneb Tolli tn.27 hoone, siis tuleb viimastele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs.

2.“Piirirajatis” – Asjaõiguseseadus § 151 ja “Ühine sein”-AÕS §152

Kuna krundi piir kulgeb läbi hoone Tolli tn.27 poolses osas, tekib ühiskasutuses olev sein, mis on kaasomandis ja mida hooldatakse ühiselt.

3.“Ajutine tee” – Asjaõiguseseaduse § 156

Tolli tn.27 krundi tagumisele poolele pääseb üle Tolli tn.25b krundi. Krundi valdajatel kokkuleppida juurdepääsu ühine hooldamine.

4.“Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

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

5.“Muud reaalservituudid” – Asjaõiguseseaduse § 200

Tolli tn.27 krundi parkimine on lahendatud Tolli tn.25b krundil. Osapooltel kokkuleppida omavahel parkla hooldamine.

4. Muinsuskaitseseadus.2002.a.

5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseametiga.

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.

VETE TN.2, krunt nr.3218

Krundi valdaja: Eesti Energia

Krundi pindala: 462m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Ärimaa-Ä-002-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 1 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 40% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,5 korrust |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna kaitsevööndis, Vete ja Kõvera tänavate nurgal. Külgnedes põhja poolt Vete tn.4 krundiga, läänest Vete tänavaga, lõunast Kõvera tänavaga ja idast Tolli tn.25 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt keskmise miljööväärtusega viilkatusega kivist kuur. Planeeringu järgselt lubatakse krundile täisehitusprotsenti 40%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 185m², hoonete arvuga 1. Hoonele on planeeringuga lubatud 1,5 korrust. Uut ehitusõigust konkreetse suurusega ja kujuga ei määrata, ent kohustuslik ehitusjoon paikneb Vete tänava äärsel krundi piiril. Uue ehitusõiguse kuju sõltub vastava vajaduse tekkimisel hoone funktsioonist ja projekt lahendusest. Kõvera tänava üldilme parandamiseks rajada tänava äärde kiviaed, samuti võib uus ehitusõigus tulla Kõvera tänava äärse piirini. Uus ehitusõigus peab arhitektuurselt sobima olemasolevasse keskkonda, arvestades sellega, et Kõver tänav on perspektiivne muinsuskaitseala. Tulepüsivusklassiks TP-1.

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,5 korrust |
| • Katuse kalle | vastavalt ehitusprojektile |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-1 |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus Vete tänava ääres korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krunt piirata Kõvera ja Vete tänava piiril aiaga, mis kooskõlastatakse ehitusprojekti käigus linnaarhitektiga. Kruntide vahelised piirded rajatakse vastavalt vajadusele piirinaabrite omavahelisel kokkuleppel. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Kõveralt tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil, parkimisnormatiivi järgi on maksimaalne planeeritud vajadus 2 auto kohta (vt. joonist DP-3).

Tehnovõrgud

Krundil puuduvad hetkel toimivad ühendused tehnovõrkudega. Vajadusel on planeeritud krundil võimalus liituda nii Eesti Energia, Kuressaare Veevärgi, Eesti Telefoni kui ka Kuressaare Soojuse tsentraalsete trassidega, vastavalt trassivaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Hetkel läbib krunti Eesti Telefoni sidekaablid, millele kehtib trassikaitsetsoon 2m mõlemale poole trassi telge. Lähim tuletõrjehüdrant asub Kõveral tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “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 Eesti Energiale kuuluvad madalpingekaablid ja Kuressaare Soojuse soojustrass.

Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.

3. Muinsuskaitseadus.2002.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.

VETE TN.4, krunt nr.3219

Krundi valdaja: Eesti energia

Krundi pindala: 1219m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Ärimaa-Ä-002-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 2 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 40% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev, 2 korrust
1,5 korrust uuele ehitusõigusele |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna kaitsetsoonis Vete tänava ääres. Külgnedes põhja poolt Vete tn.6 ja Tolli tn.25b kruntidega, läänest Vete tänavaga, lõunast Vete tn.2 krundiga ja idast Tolli tn.25 ja Tolli tn.25a kruntidega.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega ühekordne kivikuur krundi sügavuses, mis on Vete tänava poolsest otsast osaliselt kahekordne ja osa keskmise miljööväärtusega kivist kuurist Vete tänava ääres. Planeeringu järgselt lammutatakse Vete tänava äärne kuuri osa ja määratakse krundile ehituspiiranguga alad. Krundi korruselisuseks on kaks korrust olemasolevale töökoja hoonele ja 1,5 korrust uuele võimalikule ehitusõigusele (uue ehitusvõimaluse projekteerimisel ühtib ehitusjoon Vete tänava äärse krundipiiriga). Krundi täisehitusprotsendiga 40%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 495m². Maksimaalse hoonete arvuga krundil 2. Planeeringuga on antud krundil määratud ehituspiiranguga ala (eeldades, et hoonete tulepüsivusklass on TP-1). Olemasolev hoone krundil on tulepüsivusklassiga on TP-1.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev, kahekordne
1,5 korrust uuele ehitusõigusele |
| • Katuse kalle | vastavalt ehitusprojektile |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-1 |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus Vete tänava ääres korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krunt piirata Vete tänava piiril aiaga, mis kooskõlastatakse ehitusprojekti käigus linnaarhitektiga. Kruntide vahelised piirded rajatakse krundivaldajate omavaheliste kokkulepetega. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Vete tänavalt planeeritud uue juurdepääsutee kaudu. Parkimine on lahendatud krundil. Krundile kehtib kitsendus Tolli tn.25a suhtes. Läbi planeeritud krundi tuleb tagada juurdepääs Tolli tn.25a krundile ja kuna Tolli tn.25a parkimine ei mahu oma krundile, on parkimisnormatiivi järgi olemasolevalt vaja Tolli tn.25a tarbeks üks auto koht ja Vete tn.4 maksimaalne oma parkimisvajadus on 5 auto kohta.

Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi. Krunt on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krundil on olemasolev ühendus Kuressaare Soojuse tsentraalküttevõrguga. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni sidevõrguga. Kuna olemasolevad tehnovõrkudega ühendused on planeeritaval maa-alal olnud ühised, tuleb kruntimise järgselt sõlmida erinevate trassivaldajatega uued liitumislepingud vastavalt trassivaldajate poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Kõveral tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Ajutine tee” – Asjaõiguseseaduse § 156

Tolli tn.25a krundi tagumisele poolele pääseb üle Vete tn.4 krundi. Krundi valdajatel kokkuleppida juurdepääsu ühine hooldamine.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

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

3. “Muud reaalservituudid” – Asjaõiguseseaduse § 200

Tolli tn.25a krundi parkimine on lahendatud osaliselt Vete tn.4 krundil. Osapooltel kokkuleppida omavahel parkla hooldamine.

4. Muinsuskaitseseadus.2002.a.

5. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Hoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada kohaliku muinsuskaitseametiga.

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.

VETE TN.6, krunt nr.3220

Krundi valdaja: Eesti Energia

Krundi pindala: 670m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Tootmismaa-Th-0030-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 2 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 30% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev kaks korrust
1,5 uuele ehitusõigusele |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna kaitsevööndis, Vete tänava ääres. Külgnedes põhja poolt Vete tn.8 krundiga, läänest Vete tänavaga, lõunast Vete tn.4 krundiga ja idast Tolli tn.25b krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kahekorruseline hoone, millele on koostatud rekonstrueerimise projekt, ning planeeringu järgselt lammutatava Vete tänava äärse kivikuur üks osa. Krundi täisehitusprotsendiks on lubatud 30%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 205m² ja maksimaalse hoonete arvuga 2. Planeeringuga on määratud ehituspiiranguga ala antud krundil (eeldades, et hoonete tulepüsivusklass on TP-1). Uue ehitusõiguse asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekteerimise käigus, kohustusliku ehitusjoonega vete tänava äärsel krundi piiril. Võimaliku uue ehitusõiguse korruselisuseks on 1,5 korrust. Arhitektuurselt peab uus ehitusõigus sobima antud keskkonda. Tulepüsivusklass uuele ehitusõigusele täpsustatakse hoone projekteerimise käigus, sõltuvalt naaberkruntide hoonestusest tulenevatest tuletõrjekujadest. Olemasoleva hoone tulepüsivusklassiks on TP-1.

- | | |
|---------------------------|--|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | olemasolev: kaks korrust
1,5 korrust uuele ehitusõigusele |
| • Katuse kalle | olemasolev ja uuel ehitusõigusel vastavalt ehitusprojektile |
| • Harjajoon | olemasolev |
| • Tulepüsivusklass | uuel ehitusõigusel: vastavalt projektile
TP-1 |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus Vete tänava ääres korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krunt piirata aiaga, mis on kooskõlastatud linnaarhitektiga. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Vete tänavale planeeritud uue juurdepääsutee kaudu. Parkimine on lahendatud krundil (vt. joonist DP-3).

Tehnovõrgud

Olemasolevalt on krunt ühendatud Eesti Energia toitesüsteemi uue projekteeritud madalpingekaabli kaudu, mis kulgeb üle Tolli tn.25b krundi. Krunt on olemasolevalt ühendatud

Kuressaare Veevärgile kuuluvatesse ühtsetesse linna vee- ja kanalisatsioonitrasside võrku. Krunt on projekteeritud elektriküttele. Krundil on olemasolev ühendus Eesti Telefoni sidevõrguga. Kuna olemasolevad tehnovõrkudega ühendused on planeeritaval maa-alal olnud ühised, tuleb kruntimise järgselt sõlmida erinevate trassivaldajatega uued liitumislepingud vastavalt trassivaldajate poolt esitatud tehnilistele tingimustele. Lähim tuletõrjehüdrant asub Kõveral tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

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

2. Muinsuskaitseseadus.2002.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.

VETE TN.8, krunt nr.3221

Krundi valdaja: Eesti Energia

Krundi pindala: 353m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Ärimaa-Ä-002-100% |
| • Lubatud ehitiste arv krundil | 1 |
| • Krundi lubatud täisehituse protsent | 40% |
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,5 korrust |

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna kaitsevööndis, Vete tänava ääres. Piirnedes põhjast Vete tn.10 krundiga, idast Tolli tn.25b krundiga, läänest Vete tänavaga ja Lõunast Vete tn.6 krundiga.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt madala miljööväärtusega kivist vana sepikoja hoone, ehitusaluse pinnaga 72m², tulepüsivusklassiga TP-1. Krundi täisehitusprotsent on 40%, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 141m², planeeritud hoonete arv 1. Olemasoleva hoone võib vajadusel ümber ehitada, kooskõlastades ehitusprojekteerimise käigus vastavate ametitega. Lubatud katusekorrusega ehitus. Hoone peab arhitektuurselt sobima antud keskkonda.

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Ehitiste lubatud kõrgus | 1,5 korrust |
| • Katuse kalle | vastavalt ehitusprojektile |
| • Harjajoon | vastavalt ehitusprojektile |
| • Tulepüsivusklass | TP-1 |

Heakord ja haljastus:

Olemasolev haljastus Vete tänava ääres korrastada ja kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Krunt piirata Vete tänavalt aiaga, mis on kooskõlastatud linnaarhitektiga. Kruntide vahelised piirid rajatakse piirinaabrite vastastikusel kokkuleppel. Krundile on paigutatud oma prügikonteiner.

Liikluskorraldus ja teed:

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

Tehnovõrgud

Krundil puuduvad hetkel toimivad ühendused tehnovõrkudega. Vajadusel on planeeritud krundil võimalus liituda nii Eesti Energia, Kuressaare Veevärgi, Eesti Telefoni kui ka Kuressaare Soojuse tsentraalsete trassidega, vastavalt trassivaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Hetkel läbib krundi Eesti Energia kõrgepingekaablid ja planeeritud maa-ala teenindav kanalisatsioonitrass (kuulub trassi kasutajatele, krundi sisesed trassid ei kuulu Kuressaare Veevärgile), millele kehtib trassikaitsetsoon 1m mõlemale poole trassi telge. Lähim tuletõrjehüdrant asub Vete tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseseaduse § 158

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

2. Muinsuskaitseseadus.2002.a.

3. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus.

Kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31.märtsi 1995.a. määrusega nr.153. Hoonestuse ehitusprojektid koostööst 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” vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), “Muinsuskaitseadus.” 2002.a., Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele (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