

255-02
I

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kop@hot.ee



Tegevuslitsents nr. EE-6309/2460

Registreerimistöend nr. 02-160

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: GEIDI LÕUK

T-87-02

A-20522

KURESSAARE LINN,
KAUBA TN.13
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2002**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"12" 12.2002 nr. 100

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Lähtematerjalid

- 2.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.500, 27.august 2002.a., Kauba tn.13 detailplaneeringu algatamiseks, koos lisadega (DP lähteülesanne ja planeeritava ala skeem).

3. Lisad

- 3.1. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneerimisprojektide kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Kauba tn.13 detailplaneeringule)
- 3.2. Väljavõte Kauba-Kesk-Pikk-Turu tänava kvartali detailplaneerimisprojektist, 1994.a.
- 3.3. Kauba tn.13 juurdeehituse eskiis.

4. Joonised

- 4.1. Situatsiooni skeem.
Hoonete miljööväärtused. DP-1
- 4.2. Tugiplaan. DP-2
- 4.3. Hoonestuse skeem. DP-3
- 4.4. Kitsenduste 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.....	5
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.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
2.8. MUINSUSKAITSE.....	8
KAUBA TN:13, KRUNT NR.2019	9

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, Kauba tänava ääres. Planeeritav maa-ala haarab enda alla Kauba tn.13 kinnistu, krundi nr. 2019, pindala 2850 ja sihtotstarve Ärimaa-Ä-002-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algataja on Geidi Lõuk, avaldusega Kuressaare Linnavalitsusele 14.august 2002.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Lähtematerjalideks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.500, 27.august 2002.a. Kauba tn.13 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta ning lisadena lähteülesanne koos planeeritava ala skeemiga.

Geodeetiline alusplaan: NUKI GEO OÜ, töö nr.G-830, 2001.a.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Maa-ala piirneb põhjast Kesk tn.1 krundiga, idast Kauba tänavaga ja Kauba tn.9/11 krundiga, lõunast Kauba tn.7 krundiga ning läänest Pikk tn.9a, Pikk tn.9, Pikk tn.11 ja Turu tn.3 kruntidega.

Planeeritava alaga piirnev Kauba tänav on asfalteeritud, tänava ääres on kõnniteed. Planeeritava krundi põhja poolsem osa on hoonestatud ja heakorrastatud, lõuna poolne osa hoonestamata ja vajab heakorrastamist. Krundi Kauba tänava äärses osas paikneb olemasolevalt kahekordne hotellihoone ja krundi sisemuse hoovimajana mõjuv ühekordne viilkatusega kõrtsi hoone. Planeeritaval alal ühtib Kauba tänavajoon krundipiiriga. Piirdeaiad piki Kauba tänavat ja Kesk tn.1 krundi vahel on paekivist. Krundile pääseb Kauba tänavalt, sissepääs on kaetud betoonplaatidega. Krundi läbib olemasolevalt maa-ala teenindav sadevetekanalisisatsioon, kaitsevööndiga 1m, mõlemale poole trassi telge. Samuti paikneb krundi põhjaosas Kesk tn.1 teenindavad kanalisatsiooni ja veeühendused, kaitsevöönditega 1m, mõlemale poole trassi telgesid (vt. OÜ Pakk poolt koostatud Kesk tn.1 elamu vee ja kanalisatsiooni õuevõrgu projekt, ühendamiseks linna veevärgiga, 1997.a.).

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Kapteni Kõrtsi juurdeehitus.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Antud planeeringuga kruntimist ei teostata. Krunt nr.2019, aadressiga Kauba tn.13, suurusega 2850m² ja sihtotstarbega Ärimaa-Ä-002, säilib olemasoleval kujul.

ANDMEDKRUNDI MOODUSTAMISEKS

Krundi nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
2019	Kauba tn.13	Ärimaa-Ä-002-100%	2850	Kauba tn.13 kinnistu

KRUNDI NÄITAJAD

Krundi nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
2019	Kauba tn.13	2850	1425	50	1,5 ja 2-kordsed	Max 3	Ärimaa-Ä	100%

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS:

- Kauba tn.13-Ärimaa-Ä-002-100%

Krundil paikneb olemasolevalt kõrgemiljööväärtusega Kauba tänava äärne 2-kordne lamekatusega, renoveeritud hotellihoone ja krundi sisemuses paiknev, ühekordne viilkatusega, kõrtsi hoone (välisilmelt hoovimaja, kivikatuse hari on paralleelne Kauba tänavaga). Olemasolevad hooned on kiviehitised. Planeeringu eesmärgina oleva Kapteni Kõrtsi hoone juurdeehituse eskiisprojekt on esitatud antud planeeringu koosseisus. Kõrtsi hoone juurdeehitusele on lubatud maksimaalne laius 8,2m ja lubatud katusekalle 42°-38°, ehitise pikkus on vaba (lubatud ehitada tänava jooneni, juurdeehituse alla jäävate naaberkrundi, Kesk tn.1, teenindavate vee- ja kanalisatsioonitrassidele projektlahenduses näidata meetmed trassideni pääsemiseks). Uue ehitusõiguse fassaad peab moodustama ühtse terviku olemasoleva kõrtsihoonega (punane kivikatus ja krohvitud välissein). Kuna naaberkinnistu abihoone on ehitatud krundi piirile, ja tuletõrjekuja ei anna kahe hoone vahel välja, tuleb Kesk tn.1 krundi poolne sein ehitada tuldtõkestav (räästas lüüakse üle LUJA plaadiga) Kahe krundi vahele on planeeringus ette nähtud 2m laiune hooldusriba.

Vihma veed juhitakse vihmaveerennidega hoonete vaheliselt alalt eemale. Kõrtsi juurdeehituse tulepüsivusklassiks on TP-2. Planeeringuga näidatakse ära kogu krundi ehituskeelualad. Krundi lõuna osas ulatub ehituskeeluala 10m-ni piirist, tulenevalt kehtiva Kauba-Kesk-Pikk-Turu tänava kvartali detailplaneerimisprojekti näidatud kruntide Kauba 11 ja Kauba 7 planeeritud ehitusõigustest (paiknevad piiril). Uut ehitusõigust konkreetse ehitusjoone ja suurusega ei määrata (v.a. kõrtsi juurdeehituse laius 8,2m, mis on konkreetset ette antud ja mida ületada ei või). Krundi lõunapoolse osa hoonestusõigus, sõltub vastava vajaduse tekkimisel hoone funktsioonist ja projekt lahendusest, mis määratakse täiendavalt vastavate projekteerimistingimuste väljastamisega Kuressaare Linnavalitsuse poolt. Riigi muinsuskaitseameti poolt on Kauba-Kesk-Pikk-Turu tänavate kvartali detailplaneerimisprojekti (Saaremaa Peaarhitekti Büroo, 1994.a.) lubatud planeeritava maa-ala lõuna osasse rajada 2-kordne hoone. Kui peaks tekkima vajadus hoone korruselisust tõsta, tuleb tellida antud maa-alale muinsuskaitseeringimused (Muinsuskaitseeadus §43). Katusekatteks plekk või kivi. Krundi täisehitusprotsendiks on 50% ja maksimaalseks hoonete arvuks on 3 (Kapteni Kõrtsi alla jäävad erinevad hooneosad moodustavad tinglikult ühe hoone, olemasolev Juhani hotell teise hoone ja planeeringuga lubatud uus ehitusõigus krundi lõuna osas kolmanda hoone).

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritaval maa-ala olev Kauba tänav asfalteeritud ja krundi juurdepääs kaetud betoonplaatidega. Kauba tänava ääres on kõnniteed.

Krunt on olemasolevalt haljastatud. Krundi põhja poolne osa on heakorrastatud, krundi lõuna poolne osa vajab täiendavat korrastamist. Planeeringuga antud uus ehitusõigus krundi põhja osas likvideerib kolm olemasolevat puud Kesk tn.1 krundi ääres, nende asemele tuleb istutada uus kõrghaljastus krundi lõuna osasse. Juhani äri kõrval olev saar ohustab hoonet ja likvideeritakse, aga samas paiknev vaher kujundatakse kujunduslõikusega hoonele ohutuks. Kauba tänava äärde (kiviaia taha) istutada võimalusel ökoloogilise tasakaalu huvides 6 jugapuud.

Krunt on olemasolevalt piiratud Kauba tänavast ja Kesk tn.1 krundist ning Pikk tn. 9 ja 11 kruntidest kiviaiaga. Kauba tn. 7, 9/11 ja Pikk tn.9a kruntide vahelised piirid tahavad uuendamist.

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 (Kauba tänaval).

Krundile on üks juurdepääs, Kauba tänavalt. Parkimisnormatiivi järgselt on kesklinna vööndis vajalik olemasoleva krundi hoonestuse puhul kolmele autole parkimiskohad ja krundi maksimaalse hoonestamise korral on parkimisvajaduseks kuus auto kohta. Bussile parkimise kohta maksimaalse krundi hoonestamise korral ei jää. Seega hotelli teenindavad bussid saavad kliente tuua ja viia Kauba tänaval peatudes, ja seejärel peavad parkima mujal Kuressaare linnas bussidele ettenähtud parklates.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv madalpingekaabliga ühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga Kauba tänavalt. Elektrimõõtekilp paikneb Juhani hotelli põhja poolse seina ääres krundi juurdepääsu juures. Kuni elektrimõõtekilbini kuulub Kauba tn.13 paikneval krundil olev madalpingekaabel Eesti Energiale. 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").

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev sidekaabliühendus Kauba tänavalt paiknevast sidekanalisatsioonist Juhani hotelliga. Tänaval paikneva Eesti Telefonile kuuluva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd ulatub osaliselt ka Kauba tn.13 krundile. Geodeetiliselt alusplaanilt puudub krundil paiknev Eesti Telefoni sidekaabel, millele kehtib samuti 2m laiune kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd").

Kauba tn.13 on lokaalse õliküttega.

Antud maa-ala on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebbruar 1999.a., §11). Kesk tn.1 krundi teenindavatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele (Kauba tn.13 krundi põhja servas) kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon). Kuna viimased jäävad planeeritud juurdeehitusele ette, tuleb ehitamise käigus Kesk tn.1 krundile säilitada olemasolev olukord või tagada olemasolevaga samaväärse vee- ja kanalisatsiooniühendus.

Maa-ala läbib olemasolev sadevete kanalisatsioon, kaitse-vööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

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 projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektide käigus.

Planeeritud Kapteni Kõrtsi juurdeehitusele on lubatud tulepüsivusklass TP-2. Kuna Kesk tn.1 paiknev piiriäärne ehitus asub lähemal kui tuletõrjekuja lubab, tuleb Kesk tn.1 poolne juurdeehituse sein ehitada tuletõkkeseinana, räästas mittepõlev (lüüakse Luja plaadiga üle).

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Pikal ja Kauba tänaval.

2.8. MUINSUSKAITSE.

Planeeritav ala asub Kuressaare linna muinsuskaitsealal Kauba tänava ääres, ulatudes Kauba-Kesk-Pikk-Turu tänavate kvartali sisemusse. Kauba tänav kujunes välja 17.sajandil, seoses uue linnakeskuse tekkega. Vastavalt Kuressaare Linnaatlasele on see läbi aegade olnud linna äritänav, kus elasid kaupmehed ja käsitöölised. Kauba tänav on nii sisult kui ka välimuselt kommertslik. Vaadeldava tänava arhitektuurne üldilme on eklektiline. Vahelduvad hoonete kõrgused, ehitusmaterjalid, katusetüübid, arhitektuuri-stiilid, seda ka vaadeldava kinnistu osas. Käesoleva detailplaneeringu koosseisus on esitatud planeeritava maa-ala miljööväärtuste plaan. Kauba 13 kinnistul paikneb olemasolevalt kõrgemiljööväärtusega kahekordne hotell tänava joonel ja krundi sisemuses ühekordne viilkatusega, välisilmelt hoovimajana mõjuv, kõrtsi hoone. Planeeringu eesmärgiks on uute ehitusõiguste määramine. Krundi sügavuses olevale kõrtsi hoone juurdeehituse eskiisprojekt on esitatud planeeringu koosseisus. Juurdeehitus on kahepoolse kaldega (42°-38°) katusekorrusega, konkreetset määratud laiusega, 8,2m ehitis, mis võib ulatuda tänava piirini. Planeeritud juurdeehituse harjajoon on risti olemasoleva hoovimajaga ja sama kõrge. Planeeritava maa-ala krundi sisemuses on ehitusõigus määratud ehituskeeluala ja krundi täisehitusprotsendiga. Kuna detailplaneeringu koostamise ajal on kehtival Kauba-Kesk-Pikk-Turu tänava detailplaneerimisprojektis Riigi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud kahekordne uus ehitusvõimalus, siis kõrgema ehitise (kolmekordne elamu paikneb Pika tänava ääres paikneval naaberkinnistul) soovil tuleb selle jaoks tellida muinsuskaitse eritingimused. Võimalike uusehitiste projekteerimistingimused kooskõlastada muinsuskaitse kohaliku ametiga.

KAUBA TN:13, krunt nr.2019

Krundi valdaja: AS Johan

Krundi pindala: 2850m²

Krundi ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotsatarve Ärimaa-Ä-002-100%
- Lubatud ehitiste arv krundil 3
- Krundi lubatud täisehituse protsent 50%
- Ehitiste lubatud kõrgus 1 ja 2 korrust

Krundi kirjeldus:

Krunt paikneb vanalinna tsoonis, Kauba tänava ääres. Piirnedes põhjast Kesk tn.1 krundiga, idast Kauba tänava ja Kauba tn.9/11 krundiga, lõunast Kauba tn.7 krundiga ja läänest Pikk tn.11,9,9a ja Turu tn.3 kruntidega.

Hoonestuse kirjeldus:

Krundil paikneb olemasolevalt kõrgemiljööväärtusega Kauba tänava äärne 2-kordne lamekatusega, renoveeritud hotellihoone ja krundi sisemuses paiknev, ühekordne viilkatusega, kõrtsi hoone (välisilmelt hoovimaja, kivikatuse hari on paralleelne Kauba tänavaga). Olemasolevad hooned on kiviehitised. Planeeringu eesmärgina oleva Kapteni Kõrtsi hoone juurdeehituse eskiisprojekt on esitatud antud planeeringu koosseisus. Kõrtsi hoone juurdeehitusele on lubatud maksimaalne laius 8,2m ja lubatud katusekalle 42°-38°, ehitise pikkus on vaba (lubatud ehitada tänava jooneni). Uue ehitusõiguse fassaad peab moodustama ühtse terviku olemasoleva kõrtsihoonega (punane kivikatuse ja krohvitud välissein). Kuna naaberkinnistu abihoone on ehitatud krundi piirile, ja tuletõrjekuju ei anna kahe hoone vahel välja, tuleb Kesk tn.1 krundi poolne sein ehitada tuldtõkestav (räästas lüüakse üle LUJA plaadiga) Kahe krundi vahele on planeeringus ette nähtud 2m laiune hooldusriba. Vihma veed juhatakse vihmaveerennidega hoonete vaheliselt alalt eemale. Kõrtsi juurdeehituse tulepüsivusklassiks on TP-2. Planeeringuga näidatakse ära kogu krundi ehituskeelualad. Uut ehitusõigust konkreetse ehitusjoone ja suurusega ei määrata (v.a. kõrtsi juurdeehituse laius 8,2m, mis on konkreetset ette antud ja mida ületada ei või). Krundi lõunapoolse osa hoonestusõigus, sõltub vastava vajaduse tekkimisel hoone funktsioonist ja projekt lahendusest, mis määratakse täiendavalt vastavate projekteerimistingimuste väljastamisega Kuressaare Linnavalitsuse poolt. Riigi muinsuskaitseameti poolt on Kauba-Kesk-Pikk-Turu tänavate kvartali detail-planeerimisprojektis (Saaremaa Peaarhitekti Büroo, 1994.a.) lubatud planeeritava maa-ala lõuna osasse rajada 2-kordne hoone. Kui peaks tekkima vajadus hoone korruselisust tõsta, tuleb tellida antud maa-alale muinsuskaitseeringimused (Muinsuskaitseeadus §43). Katusekatteks plekk või kivi. Krundi täisehitusprotsendiks on 50% ja maksimaalseks hoonete arvuks on 3 (Kapteni Kõrtsi alla jäävad erinevad hooneosad moodustavad tinglikult ühe hoone, olemasolev Juhani hotell teise hoone ja planeeringuga lubatud uus ehitusõigus krundi lõuna osas kolmanda hoone).

- Ehitiste lubatud kõrgus 1- ja 2-kordsed
- Katuse kalle olemasolevatel hoonetel säilib Kapteni Kõrtsi juurdeehitusel 42°-38°
- Harjajoon olemasolevatel hoonetel säilib Kapteni Kõrtsi juurdeehitusel risti Kapteni Kõrtsi ol. oleva hoonega, uuel ehitusõigusel krundi lõuna osas: vastavalt ehitusprojektile
- Tulepüsivusklass TP-2

Heakord ja haljastus:

Krunt on olemasolevalt korrektselt heakorrastatud ja haljastatud Kauba tänava ääres ja vajab korrastamist krundi lõuna osas. Planeeringuga on näidatud likvideeritavad puud (jäävad ehitustele ette või kahjustavad neid). Kauba tänavast, Pikk tn.11 ja Kesk tn.1 krundist on krunt eraldatud kiviaiaga. Krundi lõuna poolsed piirded vajavad korrastamist. Krundile on paigutatud oma prügikonteinerid.

Liikluskorraldus ja teed:

Krundile pääseb Kauba tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil.

Tehnovõrgud

Planeeritaval maa-alal on olemasolev toimiv madalpingekaabliga ühendus Eesti Energia elektri toitesüsteemiga Kauba tänavalt. Elektrimõõtekilp paikneb Juhani hotelli põhja poolses eina ääres krundi juurdepääsu juures. Kuni elektrimõõtekilbini kuulub Kauba tn.13 paikneval krundil olev madalpingekaabel Eesti Energiale. 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").

Eesti Telefoni Televõrkudel on planeeringu koostamise ajal olemasolev sidekaabliühendus Kauba tänaval paiknevast sidekanalisatsioonist Juhani hotelliga. Tänaval paikneva Eesti Telefonile kuuluva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd ulatub osaliselt ka Kauba tn.13 krundile. Geodeetiliselt alusplaanilt puudub krundil paiknev Eesti Telefoni sidekaabel, millele kehtib samuti 2m laiune kaitsevöönd mõlemale poole trassi telge (Telekommunikatsiooniseadus, 9.veebr. 2000.a. §93 "Liinirajatise kaitsevöönd").

Kauba tn.13 on lokaalse õliküttega.

Antud maa-ala on olemasolevalt ühendatud Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsioonitrassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule, "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus", 10.veebruari 1999.a., §11). Kesk tn.1 krundi teenindavatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele (Kauba tn.13 krundi põhja servas) kehtib 1m kaitsetsoon mõlemale poole trassi telge, vastavalt AÕS §158 (tehnovõrkude kaitsetsoon).

Maa-alal läbib olemasolev sadevete kanalisatsioon, kaitse-vööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

Lähim tuletõrjehüdrant on Kauba tänaval.

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. “Naaberkinnisasja kasutamine” – Asjaõiguseeadus § 147

Kuna krundi piiril paikneb krundi Kesk tn.1 hoone, siis tuleb viimasele remonttööde tegemiseks tagada juurdepääs.

2. “Tehnovõrgud ja rajatised” – Asjaõiguseeaduse § 158

Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbib linna sadevete kanalisatsioonitrass, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi. Krundi kirde osas on toodud Eesti Energiale kuuluv madalpingekaabel Juhani hotelli põhja servas paikneva elektrimõõtekapini, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Krundi põhja osas paikneb Kesk tn.1 krundi teenindav vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Eesti Telefoni sidekaabli kaitsevöönd ulatub krundi lääne servas osaliselt krundile, kaablikaitsevööndiga 2m, mõlemale poole kaabli telge (Telekommunikatsiooniseadus, 09.veebruar 2000.a.).

3. Muinsuskaitseeadus.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.

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