

285-03
I

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

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



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: MATI TASA

T – 63-03

OBJEKT: Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala
reg. nr. 27011, Pikk tn. 2

A – 34186

KURESSAARE LINN, PIKK TN.2,
KRUNT NR.2887

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



KOOSKÖLASTAN
Nr. 1679... "29." juulil 2004.a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
LILIAN HANSAR

KURESSAARE
2004

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavalikogu otsusega

23. 09. 2004 nr. 34

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED
KRUNTIDE KOHTA

B. JOONISED

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem. 1:2000 | DP-1 |
| 2. Tugiplaan. 1:250 | DP-2 |
| 3. Põhijoonis. 1:250 | DP-3 |
| 4. Tehnovõrgud ja kitsendused. 1:250 | DP-4 |

C. LISAD

1. Arhitekt Terje Truuma Pikkn.2 korterelamu mahueskiis.

D. LÄHTEMATERJALID

1. Linnavalitsuse korraldus nr., 2003.a. Pikkn.2 detailplaneeringu algatamise kohta koos Linnavalitsuse lähteseisukohtadega Pikkn.2 detailplaneeringu koostamiseks.
2. Kuressaare linn, Pikkn.2 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr.T-63-03.
3. Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr.65, 29. märts 2004.a.
4. Elioni kooskõlastus nr.2837228, 05.04. 2004.a.
5. AS Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tingimused, nr.600, 09. märts 2004.a.

A SELETUSKIRI	4
I ÜLDOSA.....	4
1. PLANEERINGU NIMETUS:	4
2. ALGATAJA:	4
3. PLANEERINGUALA SUURUS:.....	4
4. EESMÄRGID JA SISU:	4
5. HOONESTUSE ISELOOM:	4
6. OLULISED MAAKASUTUSE TINGIMUSED:	4
7. LÄHTEMATERJALID:.....	4
8. OLEMASOLEV OLUKORD:	5
II PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA	6
PIKK TN.2, KRUNT NR.2887	6

A SELETUSKIRI.

I ÜLDOSA.

1. Planeeringu nimetus:

Pikk tn.2 detailplaneering.

2. Algataja:

Mati Tasa taotlus Kuessaare Linnavalitsusele 10. aprill 2003.a.

3. Planeeringuala suurus:

736m².

4. Eesmärgid ja sisu:

Hoonestustingimuste määramine 2-korruselisele korterelamule, maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

5. Hoonestuse iseloom:

Maa-alale planeeritakse korterelamu.

6. Olulised maakasutuse tingimused:

Kuessaare linna üldplaneeringu 2010 järgi on planeeritav maa-ala kesklinna segahoonestusala. Olemasolevalt on kinnistu sihtotstarbeks Üldmaa-Ü-100%.

7. Lähtematerjalid:

- LV korraldus nr., 2003.a. ja Pikk tn.2 detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja Geodeesiabüroo OÜ, töö nr.G8-04.
- Kuessaare linna üldplaneering 2010, Kuessaare Linnavolikogu määrus nr.18, 24. mai 2001.a.
- Kuessaare vanalinna detailplaneering, Kuessaare LV korraldus nr.309 28. aprill 1997.a.

8. Olemasolev olukord:

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linna muinsuskaitsealal, olles vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule olulise miljööväärtuseta Pika tänava lõik. Olemasolevalt on krunt hoonestamata, haljastuseta ja korrastamata, osaliselt asfalteeritud. Krundi põhja piiril, Pikk tn.4 kinnistul, paikneb olulise miljööväärtusega raskejõustikumajaks rekonstrueeritud hoone. Krundi lõuna küljel Pargi tn.2 kinnistul on kahekorruseline uus kiviehitis mis asub tänavajoonel. Krundi lääne küljel paiknevad Tolli tn.4 ja Tolli tn.6 kinnistud. Krundi läbib Eesti Energia madalpingekaabel, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge ja Kuressaare Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitrass, trassikaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

II PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA

Pikk tn.2, krunt nr.2887

MAAOMANIK: Mati Tasa

KRUNDI PINDALA: 736m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Korruselamumaa-EK100% |
| • Hoonete suurim lubatud arv krundil | üks |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 368m ² |
| • Hoonete suurim lubatud kõrgus | 2 korrust koos
2 katusekorrusega |
| • Hoone tulepüsisivusklass | TP-1 |

Krundi kirjeldus:

- **Krundi asend:** planeeritud krunt, Pikk tn.2, asub Kuressaare linnas, Pika tänava ääres, piirnedes põhjast Pikk tn.4 kinnistuga, lõunast Pargi tn.2 kinnistuga ja läänest Tolli tn.4 ja Tolli tn.6 kinnistutega.
- **Krundi piirid:** kinnistu säilitatakse olemasoleva suurusega.
- **Heakord, haljastus:** planeeritav krunt on heakorrastamata, olemasolevalt kõrghaljastust krundil ei ole. Krundi edela nurka on planeeringuga näidatud haljasala, kuhu tulenevalt Tolli tn.4 hoonest, ei ole võimalik tuletõrjekujadest johtuvalt hoonestust rajada ja vastavalt tuletõrje nõudele (4m hoonest) ka parkimist korraldada. Haljastuse paigutuse ja liikide projekteerimisel konsulteerida Kuressaare haljastuse ja heakorra spetsialistiga. Krundi välisvalgustus lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus.
- **Väikevormid:** krundi lõuna ja lääne küljel olevad paekiviaiad vastavalt antud planeeringu muinsuskaitse eritingimustele säilitada. Kruntide Pikk tn.2 ja Pikk tn.4 piir on planeeringu järgselt piirdeta, kuna seda kaudu kulgeb mõlema krundi ühine juurdepääsutee hoovi.
- **Jäätmed:** krundile paigutada prügikonteiner prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta. Krundi valdajal sõlmida prügiveo leping vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale.

Hoonestuse kirjeldus:

- **Olemasolevad ehitised:** olemasolevalt on krunt hoonestamata.
- **Planeeritud ehitised:** Krundile on planeeritud tänapäevanõuetele vastav korterelamu. Krundi hoonestamiseks on planeeringus toodud ehituspiiranguga alad tulenevalt tuletõrjekujadest. Kuna krunt on väike, on krundi lõuna küljel hoonestamise õigus antud krundi piirini. Pargi tn.2 kinnistul paikneval hoonel on Pikk tn.2 krundi poolses küljes tulemüür. Planeeritud hoone on tulepüsivusklassiga TP-1.
- **Arhitektuursed nõuded:** Hoone projekteerimisel lähtuda planeeringu lisas olevast arhitektuurikonkursi võidutööst. Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 368m². Kahekorruseline kahe katusekorrusega planeeritud korterelamu tuleb paigutada Pika tänava joonele. Katusekorrused kavandada tagasi astega tänava joonelt. Hoone projekteerimisel valida traditsioonilised ehitusmaterjalid.

Liikluskorraldus ja teed:

- **Planeeritud teede põhimõttelised laiused:** hoonetele tulekustutusvahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee. Pika tänava äärne olemasolev betoonplaatidest kõnnitee (laiusega 1,2m) tuleb hoone ehitamise käigus korrastada.
- **Liikluskorralduse põhimõtted:** Pikk tn.2 ja Pikk tn.4 kinnistutele on planeeritud ühine juurdepääs Pikalt tänavalt. Krundi valdajatel kokkuleppida juurdepääsute ühine hooldamine ja haldamine.
- **Parkimine:** Konkreetne parkimine lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Keskkonnakaitse

- **Prügikonteinerite asukoht:** planeeringu järgselt on ettenähtud prügikonteiner prügiveoautole juurdepääsetavas kohas.

Tehnovõrgud

- **Reovete kanalisatsioon ja veevarustus:** Planeeritavat krunti läbivad Kuressaare Veevärgile kuuluvad kanalisatsioonitrass, trassikaitse-vööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Krundi valdajal tuleb tagada alaline juurdepääs torustiku ja kaevude remondiks-lahtikaevamiseks alaline juurdepääs ummistuste-avariide likvideerimiseks. Hoonestajal on õigus taotleda torustiku ümbertõstmist omal kulul. Krundi keskosas on kanalisatsioonikaev koos joonisel äranäidatud äravooludega, mille käigusolemine on küsitav, seguse saamisel tuleb need vajadusel ümber tõsta. Planeeritava ehitusõiguse varustamine majandusjoogiveega on vastavalt AS Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tingimustele, nr.600, 09. märts 2004.a., võimalik Pika tänava veemagistraalitorustiku baasil ja majandus-heitvee kanaliseerimine on võimalik Pika tänava kanalisatsioonikollektorisse isevoolu teel. Sadevete juhtimine sellesse on keelatud. Tehnilise projekti staadiumis taotleda Kuressaare Veevärgilt konkreetsed liitumistingimused koos vajalike veekoguste äranäitamisega.

- **Sademetekanalisatsioon:** sademete vastuvõtuks planeeritavalt kinnistult on Pikal tänaval sademete kollektor. Ärajuhtimise moodus (katendi kalded, restkaevud) valida projekteerimise käigus.
- **Elektrivarustus:** Krundi elektrienergiaga varustamiseks on tellitud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgult tehnilised tingimused (nr.65, 29. märts 2004.a.). Elamuelektrivarustuseks on kinnistut läbivale Pikk tn. 4 maak aabelliinile (4x70mm²) ette nähtud transiit-mõõtekapp. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga. Krundi läbib Eesti Energiale kuuluv madalpingekaabel, kaablikaitse-vööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Eesti Energiale kuuluvatele kaablitele kehtib trassikaitse servituut (Ehitusseaduse §14, "Tehnovõrgud ja rajatised").
- **Soojavarustus:** Planeeritaval krundil on võimalik ühineda liitumislepingu alusel Kuressaare Soojuse kaugkütte soojustrassiga.
- **Välisvalgustus:** planeeritud krundi välisvalgustus lahendatakse koos hoonete arhitektuurse lahendusega. Olemasolev tänavatevalgustus korrastatakse koos Pika tänavaga korrastamisega.
- **Sidevarustus:** Planeeritaval maa-alal on olemasolevad sidetrassid, kuhu on võimalik liituda vastavalt Elionilt tellitud tehniliste tingimuste alusel (tellida hoone projekteerimise käigus).
- **Tuletõrjehüdrandid:** Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Pikal tänaval.

Seadusjärgsete kitsendused:

- **"Tehnovõrgud ja rajatised" – Ehitusseadus 2002.a., §14**
Maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbib Eesti Energiale kuuluv madalpingekaabel, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge. Krundi läbib ka Kuressaare Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitrass, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge ning krundi ääres kulgeb Elionile kuuluv sidekaabel, mille 2m kaitsevöönd ulatub ka planeeritavale krundile.
- **"Juurdepääs avalikult kasutatavale teele" – Asjaõiguseseaduse § 156**
Krundile on planeeritud Pikk tn.4 kinnistuga ühine juurdepääsutee, mille hooldamine ja haldamine tuleb krundivaldajatel ühiselt kokku leppida.
- **Muinsuskaitseseadus, 01. aprill 2002.a.**
- **Kuressaare vanalinna kaitseala põhimäärus, Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.220, 17. juuni 2004.a. 2004.a.**
- **Planeerimisseadus 01. jaanuar 2003.a..**
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

- **“Jäätmete kogumine” – Kuessaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
Vastavalt Kuessaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel