

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist.....
Vastutav arhitekt: Terje Truumaa.....
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : lehti 8
jooniseid 4

tel. 045 33 723
GSM 050 84 489
faks 045 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096

KURESSAARES, AUGUST KITZBERGI TÄNAVA PARKLATE DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****ÜLDOSA.**

Planeeritav ala: Kuressaare, August Kitzbergi tänava parklad
Detailplaneeringu algataja: KURESSAARE LINNAVALITSUS (algatamise alus
Kuressaare Linnavolikogu otsus 27.04.200 nr. 20)
Planeeritava ala suurus: 5300 m²

Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.538 05.08.2003 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteülesandega
- Planeeritava ala skeem
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Nuki Geo OÜ sept. 2003)
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare vanalinna detailplaneering

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna lõuna osas, Lossipargi läheduses, osaliselt muinsuskaitse alas ning täielikult muinsuskaitseala kaitsevööndis. Maa-ala piirneb läänest Kitsas tänavaga, idast Uue tänavaga, põhjast ja lõunast väikeelamu kruntidega. Loode kagu suunas läbib territooriumit August Kitzbergi tänav. August Kitzbergi tänavast lõuna poole jääb Uus tn. 2 kinnistu, mis on kasutusel bussiparklana, kuid on väljaehitamata, põhja poole jääb vaba maa, kuhu on planeeritud sõiduautode parkla.

Kogu ala on hoonestamata ning suures osas haljastatud.

Planeeritavat ala läbivad madal- ja kõrgpingekaablid, sidekaablid, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetrassid ning sidekanalisatsioon. Uus tn. 2 kinnistu lõuna poolses osas Kitsa tänava ääres paikneb elektriijaotuskapp.

Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk sõiduautode ja turismibusside parklate ja teenindushoone planeerimine, kruntidele juurdepääsu ning tehnovõrkudega liitumise võimaluse lahendamine.

Planeeringu lahendus

Planeeritavale alale on planeeritud kaks krunti. Olemasoleva kinnistu Uus tn. 2 piirid ei muutu. Kuna krundile juurdepääs hakkab olema August Kitzbergi tänavalt, teeb planeering ettepaneku anda krundile uus aadress August Kitzbergi 2a. Kinnistule on planeeritud turismibusside parkla ja teenindushoone. August Kitzbergi tänavast põhja pool, Uue ja Kitsa tänava vahelisele vabale maale on planeeritud uus krunt sõiduautode parkla rajamiseks aadressiga August Kitzbergi 1c. August Kitzbergi 2a ja August Kitzbergi 1c sihtotstarbeks on planeeritud parkimisrajatiste maa. Mõlemal krundil säilitada olemasolev kõrghaljastus ning on planeeritud ka uut madal- ja kõrghaljastust.

Sademeveed juhtida August Kitzbergi ja Uuel tänaval paiknevatesse sademevete torustikku. Parklatelt ärajuhitud sademevesi peab läbima nõuetekohase lokaalse puhastusprotsessi.

Planeeringulahenduse muinsuskaitsest aspektidest üldiselt

Väljavõte Kuressaare Linnaatlasest:

Kitsas tänav, mis kulgeb paralleelselt Lossi tänavaga, oli kuni 19. saj. Keskpaigani linna idapiiriks. Siit algasid Kaarma-Suuremõisa põllud. Tänavahoone on suhteliselt hiline. 18. saj. Linnaplaanidel on märgitud vaid üksikud aidad. Kogu tänaväär oli kivitara piiratud. Kitsas tänav oli piiriks ka kaitseks Lossi tänaväärsetele kruntidele.

Tänav oli suhteliselt kitsas, millest ka nimi. Kitsa tänav vanemat hoonestust iseloomustavad säilinud aidahooned, mis kuuluvad Lossi tänaväärsete kruntide koosseisu ja hilisemast 19. saj. pärinevad puitelamud. Tänav on alguses ahtake ning kivine, muutudes kindluse poole liikudes rohelisemaks ja avaramaks. Siin asuvad enamasti tänavajoonete rajatud ühekordsed puitelamud, mille aiad on rikkalikult haljastatud. Piirkonna omapäraseks arhitektuuripärliks on romantiline nn. Põlluvahi majake.

Vastavalt Kuressaare üldplaneeringule on Uus tn. 2 (August Kitzbergi 2a) krundile planeeritud turismibusside parkla. Turismibusside manööverdamine seab kinnistule pääsuks ja seal manööverdamiseks keerulised tingimused.

Detailplaneeringu koostamise käigus kaaluti hoone võimalikku paigutamist fassaadiga Kitsa, August Kitzbergi või Uue tänavate äärde, kuid eeltoodud põhjustel valiti optimaalsema lahendusena asukoht Kitsas tänav 14a kinnistu vahepiiri naabruses.

Tühi tänavafraat on antud kvartalile omane, olemasolevad ühekorruselised elamud on paigutatud Kitsa tänav äärde, Uue tänav poolne külg on piiratud aedadega. Krundi sügavusse on paigutatud ka nn. Kaitseliidu maja Allee tänav ääres.

Planeeritava hoone materjali – krohvitud kivipinna - valiku tingisid piirkonna arhitektuurne dominant Põlluvahi majake ja tule müüri vajadus. Murukatus taotleb looduslähedust (sobides ümbruskonnas domineerivate materjalidega (looduskivi ja puit) ning annab bussiga saabujale (kelle vaatepunkt on maapinnast kõrgemal) atraktiivse vaate Kuressaare kui terviselinna külalisi teenindavale hoonele.

Modernne metallkarkassil läbipaistev varikatus on aja märk ja seob minevikuga parklas peatuvad kiiskavate reklaamidega kaetud moodsad turismibussid ning sajanditevanuse miljöö.

Piirid on planeeritavatele kruntidele valitud lähtudes ümbritsevast. Uuel ka Kitsal tänaval on enamasti kerged heledatoonilised puitlippaiad, nende tänavate äärde soovib planeering valdavalt lippaeda.

Põlluvahi majakese krundi ääristab nii Kitsa kui August Kitzbergi tänav poolt kiviaed, seetõttu on parklate August Kitzbergi tänav poolsesse külge ja osaliselt bussiparkla Kitsa tänav poolsesse külge planeeritud kiviaed kui mõtteline üleminek vanalinnast aedlinna.

ANDMED KRUNTIDE KOHTA

AUGUST KITZBERGI 2a

krundi nr. 2293**Maa omanik:****KURESSAARE LINN**

Krundi pindala:

1993 m²***Krundi ehitusõigus***

Krundi sihtotstarve:

Parkimisrajatiste maa

Lubatud ehitiste arv krundil:

1

Krundi täisehituse protsent:

9 %

Ehitiste korruselisus

1 korrus

Krundi kirjeldus

Kinnistut läbib muinsuskaitse ala piir ning seega on krunt osaliselt muinsuskaitsealas ja täielikule muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Krunt piirneb idast Kitsa tänavaga, põhjast August Kitzbergi tänavaga, läänest Uus tänavaga ning lõunast Kitsas tn. 14a kinnistuga. Krunt on hoonestamata ning on kasutusel bussiparklana. Suurem osa kõrghaljastusest kasvab Kitsa tänava ääres, kuid kõrghaljastust paikneb ka Uue tänava ja lõuna poolse piiri ääres.

Hoonestuse kirjeldus

Krundile on planeeritud turismibusside parkla ning parkla teenindushoone koos varjualusega. Olemasolev infotahvlile anda uus asukoht teenindushoone läheduses või varjualuses.

Hoone projekt kooskõlastada Eesti Vabariigi Muinsuskaitse Ametis.

Ehituse järelvalvet teostav isik on kohustatud informeerima Saaremaa Muinsuskaitse Inspektsiooni esilekerkivatest probleemidest või leidudest.

Arhitektuursed nõuded:

Ehitiste korruselisus

1 korrus

Katusekalle

25-35 kraadi või lame

Harjajoon:

risti Kitsa tänavaga

Viimistlusmaterjalid.

Soovituslikult kasutada vanalinna sobivaid materjale.

Põhjendatud arhitektuurse lahenduse korral lubatud varikatusel kasutada kaasaegseid materjale

Piirded

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos parkla projektiga. Soovituslikult võiks osaliselt rajada piirdeks kiviaia (August Kitzbergi tänava äärsesse osasse ja väikeses osas ka Uue ja Kitsa tänava äärde). Ülejäänud osas võiks olla puitpiire.

Piirded on planeeritud krundipiiridele, rõhutamaks olemasolevat tänavajoont ja paremini jälgimaks vanalinna kvartalite struktuuri.

Haljastus

Kõrghaljastus säilitatakse. Uue tänava äärde on planeeritud uut haljastust eraldamaks elamuid rajatavast parklast. Sinna võiks rajada kahekordse haljastuse (puu + põõsas) või kasutada alt poolt täiskasvavaid puu liike.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile on planeeritud parkla kaheksale bussile. Parklasse sisse- ja väljasõit hakkab toimuma August Kitzbergi tänavalt.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

Elekter saadakse Kitsa tänava ääres paiknevast jaotuskapist maakaabli kaudu.

Jaotuskapi kõrvale on planeeritud mõõtekapp. Orienteeruv liitumisühenduse suurus 25A.

Parkla valgustus liidetakse linna tänavavalgustusvõrku.

Side ühendus on võimalik Kitsa tänava sidekanalisatsiooni kaevust maakaabli kaudu.

Vee ühendus on võimalik Kitsa tänava veetrassist.

Kanalisatsiooni ühendus on võimalik Kitsa tänava kanalisatsioonitorustikku.

Sademeveed juhtida August Kitzbergi ja Uue tänava sademevetetrassi. Parklatelt ärajuhitud sademetevesi peab läbima nõuetekohase lokaalse puhastusprotsessi.

Tuleohutusnõuded

Lähim tuletõrjehüdrant asub August Kitzbergi ja Kitsa tänava ristil.

Hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Kuna hoonestus on planeeritud tuletõrjekuja alasse, tuleb hoone Kitsas 14a kinnistu poolne sein ehitada tuletõkkeseinana.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatise) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikele omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: Planeeritav ala paikneb osaliselt muinsuskaitsealas.**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus § 24, § 35 (lg 3), § 41****§ 24. Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused****§ 35. Mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimine, restaureerimine ja remont**

...muinsuskaitsealal paikneva kinnisasjaga seotud mulla- ja ehitustööde projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

§ 41. Ehitus- ja muude tööde seiskamine

Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele.

3. Kitsendusi põhjustav objekt: Muud asjaolud**Õiguslik alus: Kuressaare linna ehitusmäärus 19.07.2003 nr. 18, Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2****Kuressaare linna ehitusmäärus 19.07.2003 nr. 18****“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2**

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

AUGUST KITZBERGI 1c**Maa omanik:**

Krundi pindala:

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:

Lubatud ehitiste arv krundil:**krundi nr. 3273****EESTI VABARIIK**856 m²

Parkimisrajatiste maa

-

Krundi kirjeldus

Ala läbib muinsuskaitseala piir ning seega on krunt osaliselt muinsuskaitsealas ja täielikule muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Maa-ala piirneb idast Kitsa tänavaga, lõunast August Kitzbergi tänavaga, läänest Uus tänavaga ning põhjast Kitsas tn. 10 ja Uus 2a kinnistutega. Ala on hoonestamata ning kuulub jätkuvalt riigi omandisse. Suurem osa kõrghaljastusest kasvab Kitsa ja Uue tänavaa ääres.

Riigi vabale maale on planeeritud moodustada krunt, kuhu on kavandatud üldkasutatav parkla sõiduautodele. Nimetatud krundi soovib Kuressaare linn taotleda munitsipaalomandisse.

Piirded

Piirete arhitektuurne lahendus anda koos parkla projektiga. Soovituslikult võiks

August Kitzbergi tänavaa äärde rajada kiviaia, ülejäänud osas võiks olla puitaed.

Piirded on planeeritud krundipiiridele, rõhutamaks olemasolevat tänavajoont ja paremini jälgimaks vanalinna kvartalite struktuuri.

Haljastus

Kõrghaljastus säilitatakse. Kitsas 10 ja Uus 2a kinnistute piiri äärde on planeeritud tihe põõsashaljastus eraldamaks elamukrunte sõiduautodeparklast, August Kitzbergi tänavaa äärsele haljasribale võiks rajada heki või istutada üksikuid põõsaid, arvestades olemasolevate maa-aluste trassidega. Liikide valikul peaks lähtuma nende sobivusest vanalinna miljöösse ning eelistada võiks kiiresti kasvavaid või ümberistutamist taluvaid sorte.

Liikluskorraldus ja teed

Krundile on planeeritud parkla ca 19 sõiduautole.

Parklasse sisse- ja väljasõit hakkab toimuma August Kitzbergi tänavalt.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

Sademeveed juhtida August Kitzbergi ja Uue tänavaa sademevetetrassi. Parklatelt ärajuhitud sademetevesi peab läbima nõuetekohase lokaalse puhastusprotsessi.

Parkla valgustus liidetakse linna tänavavalgustusvõrku.

Tuleohutusnõuded

Lähim tuletõrjehüdrant asub August Kitzbergi ja Kitsa tänavaa ristil.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**1. Kitsendusi põhjustav objekt: Krundi läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.****Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine****§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine**

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasi koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasi omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasi omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: Planeeritav ala paikneb osaliselt muinsuskaitsealal.**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus § 24, § 35 (lg 3), § 41****§ 24. Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused****§ 35. Mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimine, restaureerimine ja remont**

...muinsuskaitsealal paikneva kinnisasijaga seotud mulla- ja ehitustööde projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

§ 41. Ehitus- ja muude tööde seiskamine

Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutmatusel kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele.

3. Kitsendusi põhjustav objekt: Muud asjaolud**Õiguslik alus: Kuressaare linna ehitusmäärus 19.07.2003 nr. 18, Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2****Kuressaare linna ehitusmäärus 19.07.2003 nr. 18****“Jäätmete kogumine” – Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2**

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

Koostas: P. Hein