

KE 1089/16/08 303-03
I



KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011

KURESSAARE TALLINNA 10 DETAILPLANEERING

Koostasid
linnaarhitekt **Toomas Paaver**
van. arhitekt **Tuuli Org**

KOOSKÖLASTAN
Nr. 1089/16/08 "08" 2004
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
LILIAN HANSAR

Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond
2004

PLANEERINGI KEHTESTATUD
Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega

Nr 90 "08" 03 2004

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS – ANDMED KRUNTIDE KOHTA

B JOONISED

- | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| 1. DP-1 Situatsiooniskeem | Leht 1 | M 1:10000 |
| 2. DP-2 Tugiplaan | Leht 2 | M 1: 500 |
| 3. DP-3 Planeerimisjoonis | Leht 3 | M 1: 500 |
| 4. DP-4 Krundipiirid, kitsendused | Leht 4 | M 1: 500 |
| 5. Illustreerivad fotod | Leht 5, 6 | |

C LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 23.12.2003 korraldus nr 900 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

A SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

1. **Planeeringu nimetus:** Tallinna 10 detailplaneering
2. **Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
3. **Kinnistu omanik:** Kuressaare linn
4. **Planeeringuala suurus:** 3860m² – detailplaneeringu ala ühtib Tallinna 10 krundipiiriga.
5. **Eesmärgid ja sisu:** Planeeringu eesmärk on Tallinna 10 kinnistul asuva hoone eraldamine kaheks eraldiseisvaks hooneks ja ol.oleva kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks kinnistuks ning ehitusõiguse määramine.
6. **Kehtivad planeeringud ja piirangud**
 - Vastavalt üldplaneeringule on maakasutuse juhtfunktsiooniks kesklinna segahoonestusala. Käesolev planeering ei muuda üldplaneeringut.
 - Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal reg.nr. 27011. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 35 (1) tuleb muinsuskaitsealal asuva ehitise projekti koostamiseks eelnevalt tellida muinsuskaitse eritingimused vastavat litsentsi omavalt isikult.
 - Planeering muudab planeeringuala ulatuses kehtivat Linnakeskuse detailplaneeringut - AS K-Projekt, töö nr. 00151, 2000
7. **Lähtematerjalid:**
 - *LV korraldus nr 900 23.12.2003 ja lähteseisukohad koos lisadega*
 - *Geodeetiline alusplaan, koostajad OÜ Klotoid - töö nr 0306-03G ja OÜ Nuki GEO - töö nr G-590, 2000*
 - *Linnakeskuse detailplaneering , AS K-Projekt, töö nr 00151*
 - *Kuressaare linna üldplaneering 2010*
 - *Kuressaare vanalinna detailplaneerimise projekt, KRPI 1982*
 - *Kuressaare Linnaatlas*
8. **Olemasolev olukord**

Planeeritav ala asub Kuressaare keskkonnas, vanalinna muinsuskaitsealal, piirneb Tallinna tänavaga. Tegemist on osaga peatänava-äärsest alast, mis II maailmasõja aegsete purustuste tõttu on kaotanud nii mahuliselt kui plaaniliselt algse, vanalinnaliku struktuuri. Peatänavat ääristanud klassitsistlikud elamud hävinesid.

60-70-ndatel aastatel on ala hoonestatud nõukogudeaegsete ehitistega (vabaplaneeringulised tüüpelamud, kultuurikeskus, admin.hoone) ja tekkinud on uus linnaruum, mille tõttu ei ole võimalik ega vajalik algse kinnistute struktuuri taastamine.

Planeeritaval krundil asub Kuressaare Linnavalitsuse hoone, mis sisuliselt koosneb kahest eri ajastu hoonest : Tallinna tänava ääres paiknev hoone pärineb 19. I poolest, tegemist on kunagise klassitsistliku elamuga. Nimetatud hoonega on blokeeritud 1970.a. püstitatud administratiivhoone (arh B.Mirov). Hoone kagupoolse osa kasutamiseks puudub linnavalitsusel vajadus, mistõttu on otstarbekas selle edasine kasutamine ärihoonena.

9. Planeeringu üldlahendus:

Tallinna 10 asuv olemasolev hoone eraldatakse kaheks iseseisvaks hooneks koos olemasoleva kinnistu jagamisega kaheks iseseisvaks kinnistuks. Uue, eraldatava kinnistu aadressiks on planeeritud Tallinna 10a, linnavalitsuse administratiivhoone aadressiks jääb Tallinna 10. Hooneosade eraldamise eelduseks on tule müüri rajamine kahe kinnistu piirile, läbi hoone.

Kogu hoonekompleks on ette nähtud rekonstrueerida. Tänavaaärne, 19. saj. hoone rekonstrueeritakse ajalooliste analoogide alusel, hilisem hooneosa kaasaegselt.

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne krunt	Planeeritava krundi Nimetus	Planeeritava krundi pindala	Planeeritava krundi sihtotstarve
Tallinna 10 Pindala 3880m ² Sihtotstarbed Üh 85%, Ä 15%	Tallinna 10	3260 m ²	Ühiskondlike hoonete maa (Üh) 100%
	Tallinna 10a	620 m ²	Ärimaa (Ä) 100%

II PLANEERIMISLAHENDUS - ANDMED KRUNTIDE KOHTA

TALLINNA 10

MAA OMANIK **KRUNDI PINDALA:**

Kuressaare Linn
3260m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike hoonete maa 100% |
| • Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 800m ² |
| • Hoonete suurim lubatud kõrgus | 2-3 korrust |

Planeeringulahendus

Tallinna 10 krundil asuv hoone jääb kasutusele linnavalitsuse administratiivhoonena. Seda ümbritsev maa-ala (parkla, jalgteed) jääb avalikult kasutatavaks.

Hoonestus

Tallinna 10 hoone on ette nähtud rekonstrueerida.

Tallinna tänava-äärne, 19.saj. pärit hooneosa tuleb rekonstrueerida lähtudes ajaloolistest analoogidest - taastada akende klaasijaotus jmt. Täpsed tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega.

Kogu hoone säilitab oma põhimahu ja kõrguse, planeeringuga on antud mõningane juurdeehitusvõimalus - eeskätt tagamaks hoone paremat funktsioneerimist (sissepääsu- ja trepisõlmed).

1970.a. rajatud hoone ja sellest eraldatud Tallinna 10a hooneosa projekteerida ühtselt kaasaegses arhitektuurikeeles, pidades silmas kultuurikeskuse, "Ferrumi" ja Raekeskuse näol tekkinud koosluse harmoonilist täiendamist.

Enne rekonstrueerimisprojekti koostamist tuleb vastavalt Muinsuskaitse seadus § 35(1) koostada muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimused ja hoone projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Enne projekteerimist selgitada Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas täiendavate projekteerimistingimuste vajadus

Haljastus, heakord, liiklus, tehnovõrgud

Planeeringuga ei muudeta Kuressaare Linnakeskuse detailplaneeringuga määratud tänavate, haljastuse, liikluse ja tehnovõrkude põhimõttelist lahendust.

Tallinna 10 krundi kirdepoolsele alale on varasema – Kuressaare Linnakeskuse detailplaneeringuga planeeritud parkla. Käesolevasse planeeringusse on kantud OÜ Klotoid poolt koostatud parkla rekonstrueerimise põhimõtteline skeem, mille elemente võib muuta edasise projekteerimise käigus. Läbi nimetatud parkla toimub sõidukitega juurdepääs moodustatavale Tallinna 10a kinnistule.

Tuleohutusnõuded

Tulepüsimusklass

TP1 (Büroohoone 2-3 korrust)

Hoone jagamisel kaheks iseseisvaks hooneks koos kahe iseseisva kinnistu moodustamisega on planeeringuga ette nähtud tulemüüri rajamine kahe kinnistu piirile, läbi hoone. Hoone kirdeotsas asuvad valgusavad peavad vastama tulemüürile esitatavatele nõuetele. I korrusel asuvad saaliuksed asendada tulemüüriga.

Eraõiguslikud kitsendused (servituutide vajadus)

Krundi jagamisel koormatakse moodustatav krunt järgmise eraõigusliku kitsendusega (Servituudi seadmisel võib juurdepääsutee asukohta ja ulatust valitseva ja teeniva kinnisasja omaniku kokkuleppel muuta sõltumatult käesolevast planeeringust).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi õiguslik alus	Servituudi tinglik nimetus	Servituudi põhitingimus
Tallinna 10	Tallinna 10a	AÕS §156 Juurdepääs avalikult kasutatavale teele § 172 Reaalservituut	Ligipääsu-servituut	Teeniva kinnisasja omanik võimaldab autoga ligipääsu valitsevale kinnisasjale hoone kirdepoolest küljest ja parkimisvõimaluse hoone kirdepooles parklas: normatiivselt vajalikud 3 parkimiskohta vastavalt Eesti linnatänavate projekt.normidele (Eelnõu, 1996)

TALLINNA 10a

MAA OMANIK KRUNDI PINDALA:

Kuressaare Linn
620m²

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- | | |
|--|-------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve | Ärimaa 100% |
| • Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 500m ² |
| • Hoonete suurim lubatud kõrgus | 1-3 korrust |

Planeeringulahendus

Tallinna 10a asuv hooneosa rekonstrueeritakse ärihooneks. Hoonet ümbritsev maa-ala jääb avatuks, piirdeid ei rajata.

Hoonestus

1970.a. rajatud Tallinna 10 hooneosa ja sellest eraldatud Tallinna 10a hooneosa projekteerida ühtselt kaasaegses arhitektuurikeeles, pidades silmas kultuurikeskuse, "Ferrumi" ja Raekeskuse näol tekkinud koosluse harmoonilist täiendamist.

Projekteerimisel peab arvestama planeeringujoonisel näidatud tulemüüriega.

Enne rekonstrueerimisprojekti koostamist tuleb vastavalt Muinsuskaitseaduse § 35(1) koostada muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimused ja hoone projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Enne projekteerimist selgitada Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas täiendavate projekteerimistingimuste vajadus

Haljastus, heakord, liiklus, tehnovõrgud

Planeeringuga ei muudeta Kuressaare Linnakeskuse detailplaneeringuga määratud tänavate, haljastuse, liikluse ja tehnovõrkude põhimõttelist lahendust.

Tallinna 10 krundi kirdepoolsele alale on varasema – Kuressaare Linnakeskuse detailplaneeringuga planeeritud parkla. Käesolevasse planeeringusse on kantud OÜ Klotoid poolt koostatud parkla rekonstrueerimise põhimõtteline skeem, mille elemente võib muuta edasise projekteerimise käigus.

Läbi nimetatud parkla toimub sõidukitega juurdepääs moodustatavale Tallinna 10a kinnistule – teeninduspääs hoone kaguossa planeeritud sissepääsule.

Krundi hoonestusest vaba ala ei piirata.

Tuleohutusnõuded

Hoone Tulepüsivusklass TP1 (Kogunemishoone)

Hoone jagamisel kaheks iseseisvaks hooneks koos kahe iseseisva kinnistu moodustamisega on planeeringuga ette nähtud tulemüüri rajamine kahe kinnistu piirile, läbi hoone.

Eraõiguslikud kitsendused (servituutide vajadus)

Krundi jagamisel koormatakse moodustatav krunt järgmise eraõigusliku kitsendusega (Servituudi seadmisel võib kitsenduse asukohta ja ulatust vajadusel muuta vastavalt valitseva ja teeniva kinnisasja omanike kokkuleppele sõltumatult käesolevast planeeringust).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi õiguslik alus	Servituudi tinglik nimetus	Servituudi põhitingimus
Tallinna 10a	Tallinna 10	AOS § 172 Reaalservituut	Väljavaate-servituut	Teeniva kinnisasja omanik säilitab väljavaate valitseval kinnisasjal asuva hoone akendest (planeeringujoonisel näidatud alal, kõrgusel 4-12 meetrit maapinnast)

Avalik-õiguslikud kitsendused

Planeering määrab krundile kitsenduse vastavalt **teeseadus § 4 lg 4** järgmise tingimusega: Tallinna 10a omanik võimaldab jalakäijatele ja jalgratturitele ööpäevaringse avaliku läbipääsu üle oma kinnisasja kagupoolse osa vähemalt 5 meetri laiusel alal maapinna tasandil, mille kohale jääb vähemalt 10 meetri kõrgune õhuruum. (Kitsenduse ruumilist asukohta ja ulatust võib vajadusel hiljem kinnisasja omaniku ja Kuressaare linna kokkuleppel muuta sõltumatult käesolevast planeeringust).

Krundi kasutamist jääb vastavalt **asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15** alusel kitsendama seda läbivad olemasolevad tehnovõrgud (kaugküttetrass ja madalpingekaabel).

Koostasid

Toomas Paaver
Linnaarhitekt

Tuuli Org
Van.arhitekt