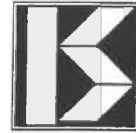


305-04
I

KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 4533 237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 93-04

OBJEKT: Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala
reg. nr. 27011, Pikk tn.54

A – 21074

KURESSAARE LINN, PIKK TN.54

DETAILPLANEERING



Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



**KURESSAARE
2004**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"25" nov. 2004 nr. 45

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED
KRUNTIDE KOHTA

B. JOONISED

- | | |
|-------------------------------|--------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1.1 |
| 2. Asukoha skeem 1:1000 | DP-1 |
| 3. Tugiplaan. 1:500 | DP-2 |
| 4. Planeeringu lahendus 1:500 | DP-3 |

C. LISAD

1. Arhitekt Johannes Koppeli Pikk tn.54 kauplus-
büroohoone eskiis.

D. LÄHTEMATERJALID

2. Kuessaare Linnavalitsuse korraldus nr.59, 17.
veebbruar 2004.a. Pikk tn.54 detailplaneeringu
algatamise kohta koos Linnavalitsuse
lähteseisukohtadega Pikk tn 54 detailplaneeringu
koostamiseks.

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.54, KRUNT NR.2695.....6**

A SELETUSKIRI.

I ÜLDOSA.

1. Planeeringu nimetus:

Pikk tn.54 detailplaneering.

2. Algataja:

OÜ Primus PR taotlus 02. veebruar 2004.a.

3. Planeeringuala suurus:

2018m².

4. Eesmärgid ja sisu:

Pikk tn.54 kinnistule kõrvalhoone juurdeehitus.

5. Hoonestuse iseloom:

Ärihoone.

6. Olulised maakasutuse tingimused:

Kuussaare linna üldplaneeringuga on planeeritav maaala juhtfunktsiooniks kesklinna segahoonestusala. Olemasolevalt on kinnistu sihtotstarbeks Ärimaa-Ä-100%.

7. Lähtematerjalid:

- LV korraldus nr.59, 17. veebruar 2004.a. ja detailplaneeringu lähteseisukohad koos lisadega.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja Nuki Geo OÜ, töö nr.1079, 2003.a.
- Kuussaare linna üldplaneering 2010.

8. Olemasolev olukord:

- Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linnas, Pika tänava ja Kohtu tänava ristmikul, jäädes muinsuskaitsealasse. Kinnistu piirneb läänest Martin Körberi tn.12 kinnistuga, põhjast Pikk tn.56 kinnistuga, lõunast Pikk tn.56a kinnistuga ja idast Pika tänavaga. Krunt on olemasolevalt hoonestatud kivist kauplus-kontoriga ja majandushoonega, mõlemad on katusekorrusega hooned. Krundil on krunti teenindavad kanalisatsiooni-, vee-, side- ja madalpingekaabeltrassid, mis ei oma trassikaitsevööndit naaberkinnistute ja trassivaldajate kasuks. Krundi lääne külg on piiratud kiviaiaga.

II PLANEERIMISLAHENDUS-ANDMED KRUNTIDE KOHTA

Pikk tn.54, krunt nr.2695

MAAOMANIK: OÜ Primus PR

KRUNDI PINDALA: 2018m²

Krundi ehitusõigus:

- | | |
|--|-------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotsatarve | Ärimaa-Ä-100% |
| • Hoonete suurim lubatud arv krundil | 2 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 850m ² |
| • Hoonete suurim lubatud kõrgus | 2 korrust |
| • Hoone tulepüsivusklass | TP-2 |

Krundi kirjeldus:

- **Krundi asend:** planeeritud krunt, Pikk tn.54, asub Kuressaare linnas, muinsuskaitseala kaitsevööndis, külgnedes Martin Körberi tn.12 kinnistuga läänest, Pikk tn.56a kinnistuga lõunast, Pikk tn.56 kinnistuga põhjast ja Pika tänavaga idast.
- **Krundi piirid:** planeeritav krunt, Pikk tn. 54, on olemasolevalt kinnistu ja planeeringuga krundi piire ei muudeta.
- **Heakord, haljastus:** planeeritav krunt on olemasolevalt osaliselt heakorrastatud. Krundil säilitatakse kauplus-kontori lõuna servas paiknev puu ja kaupluse esine korrastatud tänava front. Korrastamist vajab planeeritava kõrvalhoone esine tänava front ja krundile jääv parkla. Krundi välisvalgustus lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus.
- **Väikevormid:** Planeeringu järgselt säilitatakse krundi lääne küljel olev kiviaed ja Pika tänava äärne olemasoleva kaupluse esine haljasala koos madala kiviaiaga. Kõrvalhoone ette piiret ei planeerita.
- **Jäätmed:** krundile paigutada prügikonteiner prügiveoautole juurdepääsetavasse kohta. Autoteenindusega kaasnevad ohtlikud jäätmed ladustada eraldi. Krundivaldajal sõlmida prügiveo leping vastavalt Kuressaare linnas kehtestatud korrale.

Hoonestuse kirjeldus:

- **Olemasolevad ehitised:** olemasolevalt on krundil kivist katusekorrustega kauplus-kontorhoone ja abihoone.
- **Planeeritud ehitised:** krundile planeeritakse olemasoleva abihoone Pika tänava poolsesse otsa juurdeehitus. Planeeringule on lisatud arhitekt Hannes Koppeli kauplus-büroohoone eskiis. Perspektiivse hoone tulepüsivusklassiks arvestades hoonestuse funktsiooni on planeeritud TP-2. Hoone Pikk tn. 56a poolsesse külge on planeeritud tulemüür.

- **Arhitektuursed nõuded:** Planeeringuga määratakse ainult hoonete suurim lubatud kõrgus: 2 korrust ja maksimaalne ehitusalune pind: 850m². Muus osas lähtutakse planeeringule lisatud Pikk tn.54 kauplus-büroohoone eskiisist.

Liikluskorraldus ja teed:

- **Planeeritud teede põhimõttelised laiused:** hoonetele tulekustutusvahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5m laiune juurdesõidutee, Pikalt tänavalt. Pika tänava äärde on planeeritud kõnnitee.
- **Parkimine:** planeeritud krundil on näidatud parkimise tinglik lahendus. Krundi maksimaalse täisehituse puhul on vajalik parkimismormatiiv olemasoleva büroo ruumide tarbeks linna vahevööndis: 1/200xbrutopind=3 auto kohta, uue büroo tarbeks 1/160xbrutopind=3kohta, olemasoleva kaupluse tarbeks 1/100xbrutopind=4kohta ja uue kaupluse tarbeks 1/80xbrutopind=1 koht. Seega on planeeritud krundi vajalik parkimismormatiiv 11 auto kohta.

Keskkonnakaitse

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

Tehnovõrgud

- **Reovete kanalisatsioon ja veevarustus:** Planeeritud krunt on ühendatud Kuressaare linna ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Planeeritud juurdeehituse vee- ja kanalisatsiooniprojekt kooskõlastada Kuressaare Veevärgiga.
- **Sadevetekanaliseerimine:** Planeeritaval maa-alal puuduvad sadevete kanalisatsiooni trassid.
- **Elektrivarustus:** planeeritud maa-alal on olemasolev ühendus Eesti Energia elektritoitele, vastavalt vajadusele on võimalik taotleda Eesti Energialt liitumislepingu alusel lisa võimsusi.
- **Soojavarustus:** Olemasolevad hooned on elektriküttel.
- **Välisvalgustus:** planeeritud krundi välisvalgustus lahendatakse koos juurdeehituse arhitektuurse lahendusega.
- **Sidevarustus:** Krundil on olemas ühendus Elioni sidevõrkudega.
- **Tuletõrjehüdrandid:** Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Pikal tänaval ja Juhan Smuuli tänaval.

Kitsendused:

- Muinsuskaitse seadus, 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” – Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.**
Vastavalt Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel