

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS
OBJEKT: KURESSAARE VANALINNA
MUINSUSKAITSALA REG. NR 27011,
PIKK TN 38
FINANTSEERIJA: URMAS MÄGI
EVE MÄGI

T – 74-05
A – 34332

Pikk tn 38 10119 Kuressaare, tel 455 4029, mob 52 94466

KURESSAARE LINN, PIKK TN 38,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

DETAILPLANEERING **KOOS LISADOKUMENTIDEGA**

Algatatud: 10. jaanuar 2005.a.

Esitatud: 20. mai 2005.a.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

KURESSAARE
2005

SISUKORD

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	4
KRUNDIJAOTUSE TABEL	4
TEHNOVÕRGUD.....	4
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	5
Pikk tn 38.....	5

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Projekteerimispõhimõtted	DP-3

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 6, 10. jaanuar 2005.a. Pikk tn 38 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Pikk tn 38 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, 31. august 2004.a. koos planeeritava ala skeemiga.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, aadressiga Pikk tn 38, suurusega 2143m². Piirnedes põhjast Pikk tn 40 ja Vaikne tn 6b kinnistutega, läänest Vaikne tn 6a, Vaikne tn 6 ja Vaikne tn 4 kinnistutega, lõunast pikk tn 36 kinnistuga ja idast Pika tänavaga.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Teise väikeelamu planeerimine Pikk tn 38 kinnistule.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 6, 10. jaanuar 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Kuressaare vanalinna detailplaneering
 - Kuressaare linnatlas 1999
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr , 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Olemasolevalt paikneb kinnistul Pika tänavaa ääres puidust viilkatusega 1,5 kordne elamu. Krundi lõuna piiril ja keskel paiknevad olemasolevad puidust kuurid. Valdavalt kiviaiaga piiratud krundil on rohkelt haljastust. Krunt on varustatud vajalike tehnovõrkudega.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 10. jaanuar 2005) on Eve ja Urmas Mägile kuuluv korteriomand sihtotstarbega Väikeelamumaa.
Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. Nr 27011. Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele 22.12.1998 nr 1055 võib ilma arhitektuurivõistluse korraldamise nõudeta ehitada kuni 100m² ehitusaluse pindalaga uusehitisi. Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juht-funktsiooniks kesklinna segahoonestusala.

PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

Käesoleva planeeringuga planeeritakse olemasolevale väikeelamumaale teine elamu. Olemasolev hoonestus (elamu Pika tänava ääres ja kaks puukuuri) krundil säilitatakse. Uus elamu planeeritakse krundi keskele, arvestades tuletõrjekujadega (tulenevalt naaberkinnistutel paiknevatest olemasolevatest hoonetest). Krundil on rohkesti kõrghaljastust, mis tuleb võimalikult suures osas säilitada. Hoonetele tuleb koostada originaalprojektid, arvestades mahulises lahenduses ümbritseva hoonestuse arhitektuuriga.

KRUNDIJAOTUSE TABEL

Planeeritav krunt	Krundi Number	Pindala m ²	Sihtotstarve	Katastriüksuse number	Kinnistu number
Pikk tn 38	2483	2143	Väikeelamumaa	34901:006:0011	Korteri-omand

TEHNOVÕRGUD

- **Elektrivarustus**

Planeeritaval Pikk tn 38 krundil on olemasolev elektriühendus. Planeeringuga nähakse uue elamu tarbeks jaotus-mõõtekapp krundi piirile kiviaia taha (vt. planeeringu joonist DP-3). Krundisisesed trassid lahendatakse elamu elektrivarustuse projektiga.

- **Sidevarustus**

Planeeritaval alal on ühendus Elioni sidevõrkudega õhuliiniga.

- **Veevarustus**

Pikk tn 38 on olemasolev ühendus AS Kuressaare Veevärgi veetrassiga Pikalt tänavalt. Planeeringuga nähakse ette uus eraldi veesisend planeeritavale elamule, mis võimaldab hilisemalt kinnistu jagamist kaheks (vt. planeeringu joonist DP-3). Lähim tuletõrjehüdrant asub Pikal tänaval.

- **Kanalisatsioon**

Heitvete isevoolne kanaliseerimine on võimalik Pika tänaval paiknevasse linna kanalisatsiooni ühisvõrku (vt. planeeringu joonist DP-3).

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaz**

Pikal tänaval puudub sadevetekanaliseerimine. Krundil olev vesi juhitakse krundil olevasse pinnasesse.

- **Soojavarustus**

Planeeritud elamu küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Pikk tn 38

Maa omanik (seisuga: jaanuar 2005.a.):

Eve Mägi

Urmas Mägi

Krundi pindala:

2143m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarbed

Väikeelamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

5

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Kuni 30% krundi pindalast, 645m².

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Kuni kahekorruseline, s.h. katusekorrus.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva planeeringuga planeeritakse olemasolevale väikeelamumaale teine elamu. Olemasolev hoonestus krundil säilitatakse. Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele 22.12.1998 nr 1055 võib ilma arhitektuurivõistluse korraldamise nõudeta ehitada Kuressaare vanalinnas kuni 100m² ehitusaluse pindalaga uusehitisi. Planeeritaval alal ei tohi kasutada välismaa kataloogimajade projekte. Viilkatusega katusekorrusega, hoone linnalikkuse säilitamiseks ei ole kelpkatus soovitatav, uusehituse katuse kalle on 40°÷45°. Planeeringuga antakse Pikk tn 38 krundile maksimaalselt 5 hoone ehitusõigus (olemasolev elamu ja kaks olemasolevat kuuri + uus elamu koos uue abihoonega).

Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Piirded

Krunt on valdavalt ümbritsetud kiviaiaga, mis vajab korrastamist. Pika tänava äärset säilitatavat kiviaeda võib tõsta 1,7m kõrguseni. Vaikne tn 6a ja Vaikne tn 6 kinnistute vahel on võrkaed.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on kaks juurdepääsu, mõlemad Pikalt tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Planeeringuga on näidatud krundil kaks parkimiskohta, vt. planeeringu joonist DP-3.

Haljastus

Maa-ala hoonestamise käigus olemasolev kõrghaljastus säilitatakse võimalikult suures ulatuses. Ehitustegevusele ettejäädavad puud (vt. joonist DP-3) likvideeritakse.

Väikevormid

Välisvalgustus jm. lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus komplekselt.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerite asukoht määratakse hoone arhitektuurse lahenduse käigus.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistetest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Hoonete tulepüsivusklass TP-3.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektri kaablit	AS Eesti Energia	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks