

KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA REG NR 27011



KURESSAARES, SUUR-PÖLLU 4 ja TOLLI 9 DETAILPLANEERING

Algataja: Kuressaare Linnavalitsus
Korraldus nr 189 20.03.2005

Koostaja: Kuressaare Linnavalitsuse
planeerimis- ja ehitusosakond

linnaarhitekt Toomas Paaver
tel 45 33674
toomas.paaver@kuressaare.ee

vanemarhitekt Tuuli Org
tel 45 33674
tuuli.org@kuressaare.ee

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega



juuli / august, 2005

"29" 09 2005 nr. 40

KOOSKÖLASTAN
Nr. 3246.01.08.2005.a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vanemlinnapektor
LILIAN HANSAR

SISUKORD

A SELETUSKIRI

I	Seletuskirja üldosa	lk 2
II	Planeeringujärgsed krundid	lk 7-10
	2.1. Tolli 9	lk 7,8
	2.2. Suur-Põllu 4	lk 9,10

B JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	M 1:30000	leht 1
2.	Tugiplaan	M 1:500	leht 2
3.	Maakasutuse joonis	M 1:500	leht 3
4.	Ruumilahenduse joonis	M 1:500	leht 4
5.	Tehnovõrkude joonis	M 1:500	leht 5
6.	Hoonete vanuste plaan		leht 6
7.	Hoonete miljööväärtuse plaan		leht 7
8.	Illustreerivad fotod		leht 8, 9

C Planeeringu lisad

leht 10

1.	Kuressaare Linnavalitsuse 29.03.2005 korraldus nr 189 detailplaneeringu algatamise kohta ning lähteseisukohad koos lisadega.	leht 11-16
----	--	------------

A S E L E T U S K I R I

I Ü L D O S A

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus	Suur-Põllu 4 ja Tolli 9 detailplaneering
Algataja	Kuressaare Linnavalitsus
Planeeringuala kinnistute omanik	Kuressaare linn
Planeeringuala suurus	ca 0.6ha
Planeeringu eesmärgid	Suur-Põllu 4 kinnistu suurendamine Tolli 9 kinnistu arvelt, ehitusõiguse määramine. Suur-Põllu tänava kitsaskoha laiendamine

Lähte-ja lisamaterjalid:

- Kuressaare Linnavalitsuse 29.03.05 korraldus nr 189 Suur-Põllu 4 ja Tolli 9 detailplaneeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.
- Geodeetiline alusplaan M 1:500
Koostajad: -OÜ Klotoid , töö nr 0306-03G, 2003
-OÜ Nuki GEO, töö nr G-590, 2000
-Geodeesiabüroo, töö nr G-157-02, 2002
- Kõver 1, Tolli 9 ja 11 ning Suur-Põllu 2 detailplaneering
Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-71-02, 2002
- Kuressaare Linnaatlas
- Muinsuskaitse eritingimused Suur-Põllu 4 hoone remondiprojekti koostamiseks
Koostaja T. Sepp VS 11/2002-P, Kuressaare 2004.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, piirneb Kõvera, Tolli ja Suur-Põllu tänavatega.

Planeeringuala hõlmab Tolli 9 ja Suur-Põllu 4 kinnistuid.

Tolli 9 kinnistul paiknevad 1.5-2-korruselised pensionäride päevakeskuse hooned, mida haldab sihtasutus Kuressaare Hoolekanne.

Suur-Põllu 4 kinnistul paiknevasse ajaloomälestiseks tunnistatud hoonesse on projekteeritud Kuressaare Toimetulekukool

Maa kasutamise sihtotstarve - ühiskondlike hoonete maa.

Vanalinnale iseloomulikult paiknevad hooned tänavajoonel, mis ühtivad krundipiiridega. Krundi piiridele, hoonetest vabale alale on rajatud massiivsed paekivimüürid. Päevakeskuse hoonestuse arhitektuurne käsitus järgib Kuressaare vanalinnale iseloomulikke arhitektuuri- ja ehitustraditsioone, Suur-Põllu 4 hoone

remonditakse vastavalt Tõnu Sepa poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustele ja Katrin Tomberg -Tohver'i poolt koostatud projektile.

Olemasolevad pääsud Tolli 9 kinnistule on Tolli ja Suur-Põllu tänavatelt, Suur-Põllu 4 kinnistule Kõveralt tänavalt.

Tolli 9 kinnistul on rohkelt kõrghaljastust, mis põhiosas säilib Päevakeskuse pargina.

Üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala kesklinna segahoonestusalal, kus on lubatud kõik hooned v.a. tootmishooned ja korruselamud.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS.

Planeeringuga on eraldatud Tolli 9 kinnistust 1019 m² suurune ala, mida vahe-etapis nimetatakse Suur-Põllu 4a krundiks ja mis II etapina liidetakse Suur-Põllu 4 kinnistule. Kinnistute pindade muutmisel on lähtutud Suur-Põllu 4 kinnistule loodava laste toimetulekukooli erivajaduste optimaalsest lahendamisest arvestades samas Tolli 9 kinnistu perspektiivsete ehitusvõimaluste tagamisega.

Suur-Põllu 4 kinnistu suurendamine tuleneb eelkõige puuetega laste vaba aja veetmise võimaluste mitmekesistamisest, mille tarbeks on krundile ette nähtud väikevorme spordiks ja puhkuseks.

Lisaks on krundile planeeritud 5-kohaline parkla.

2.1. HOONESTUS

Suur-Põllu 4 hoone remonditakse vastavalt koostatud projektile.

Uusi hooneid krundile ette nähtud ei ole.

Tolli 9 Päevakeskuse laiendamiseks on krundile planeeritud mitmeid võimalusi, mis käesoleval ajal on suhteliselt tinglikud, kuna konkreetseid laiendamise plaane lähemas perspektiivis ei ole.

Suur-Põllu tänava äärde on planeeritud hoone, et tagada vanalinnalikkude tihedamat hoonefronti tänava ääres, kuna hävinenud on endine väike elamu Suur-Põllu 2. Sama eesmärgiga on planeeritud kaugemas perspektiivis hoone Tolli 9 ja Tolli 15 hoonete vahelisele alale, mis ühtlasi eraldaks tänavamüra Päevakeskuse pargiala. Suurem hoonemaht on ette nähtud krundi põhjanurka.

2.2. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringuga on lisaks ette nähtud Suur-Põllu tänava mõningane laiendamine tänava algus-osas, samas siiski säilitades vanalinnale iseloomulikkude suhteliselt kitsa tänavaruumi muljet.

Tänavasõiduosa laiuseks on planeeritud 6.5m, sellele lisandub 1.0m laiune kõnnitee. Päevakeskuse piiril. Paekivimüüri tänavapoolne piir nihkub 0.5-0.7m krundi sissepoole. Tänavalaaiendamine tuleb reaalset päevakorda seoses uue hoone rajamisega Suur-Põllu tänava äärde. See looks tingimuse olemasoleva müüri osaliseks lammutamiseks ja nihutamiseks koos planeeritava hoonega.

Tolli 9 ja Suur-Põllu 4 kinnistutele on planeeritud parklad. Mõlemale krundile on kaks pääsu piirnevatelt tänavatelt.

2.2. TULEOHUTUSNÕUDED

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10.1, EPN 10.9 ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Tolli 9 krundi põhjaossa uue hoone projekteerimisel tuleb Kõver 1 krundil asuv garaaž ümbritseda tulemüüri – vastav nõue on esitatud Kõver 1, Tolli 9 ja 11 ning Suur-Põllu 2 detailplaneeringus (Kuressaare Kommunaalprojekt, T-71-02).

Sõiduvärvate laius min 4.0m.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tolli, Suur-Põllu ja Kõveral tänaval.

2.3. MUINSUSKAITSE

Vastavalt Linnaatlasele on planeeringuala näol tegemist kunagise äärelinna elamukvartaliga, mis on tähistatud juba 17.saj.linnaplaanil. Vanemad hooned pärinevad 18.-19. sajandist. 1862.a.linnaplaanil on Tolli 9 krunt Suur-Põllu tn poolses osas hoonestamata.

Tolli 9 krundil paiknevad kõrge miljööväärtusega Päevakodu hooned. Tolli 9 krundi edasisel hoonestamisel tuleb arvestada ümbritseva miljööga, hoonete projekteerimisel lähtuda vanalinnale iseloomulikest mahtudest ja proportsioonidest. Detaili- ja materjalikäsitluses võtta aluseks kohalikud tavad, traditsioonilised välisviimistlusmaterjalid ning värvitoonid.

Tolli 9 paikneb tundlikus vanalinna piirkonnas, kus naabruses asub terviklikult säilinud puitasum, uute hoonete projekteerimisel tuleb rangelt järgida piirkonna hoonestuslaadi.

Enne hoonete projekteerimist tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused vastavat litsentsi omavalt spetsialistilt. Suuremate kui 100m² ehitusaluse pinnaga hoonete projekteerimisele peab eelnema arhitektuurivõistlus vähemalt kolme kõrgharidusega arhitekti osavõtul.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- Elektrivarustus

Planeeritaval alal on olemasolev elektriühendus Eesti Energia elektritoitesüsteemiga. Tolli 9 krundi lääneosas paikneb transiitkilp, mis on ette nähtud vajadusel ringi paigaldada (vt Kõver 1, Tolli 9 ja Suur-Põllu 2 detailplaneering, Kuressaare Kommunaalprojekt, 2002) Kõver 1, Suur-Põllu 4 ja Tolli 9 piiride ristumiskohale. Osaliselt paigaldatakse vajadusel ümber ka Tolli 9 krundi läbivad madalpingekaablid. Eesti Energiale kuuluvatele ja kinnistuid läbivatele trassidele kehtib trassikaitse kitsendus – AÕS § 158 “Tehnovõrgud ja rajatised”. Vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 211,02.07.2002 “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus” on elektritrassi kaitsevöönd 1.0m mõlemale poole trassi telge.

- Sidevarustus

Eesti Telefoni Televõrkudel on sidekaabliühendused planeeritavate kruntidega. Kinnistuid ei läbi sidetrassid.

- Soojavarustus

Kuressaare päevakeskuse hooned on ühendatud Kuressaare Soojuse Tsentraalkütte võrguga. Tolli 9 kinnistut läbib soojustrass, millele kehtib kaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge – AÕS §158 “Tehnovõrgud ja rajatised”.

Suur-Põllu 4 hoone ühendatakse tsentraalse soojaküttega vastavalt tehnilistele tingimustele.

- Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala on ühendatud Kuressaare Veevärgi vee- ja kanalisatsiooni-trassidega (krundi sisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi omanikule – “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus “ 10.02.1999, §11.

Krunte läbivaid vee- ja kanalisatsioonitrasse ei ole.

- Sademeveekanaliseatsioon

Tolli tänaval on olemasolev sadevete kanalisatsioon.

4. KRUNDIJAOTUS

Kruntimise eesmärgiks on Suur-Põllu 4 kinnistu suurendamine Tolli 9 kinnistu arvelt. Selleks eraldatakse Tolli 9 (5142 m²) kinnistust 1019 m² suurune maaüksus nimetusega Suur-Põllu 4a: moodustuvad krundid Tolli 9 suurusega 4122 m² ja Suur-Põllu 4a suurusega 1019 m².

Teises etapis liidetakse eelnevalt moodustatud krunt Suur-Põllu 4a(1019 m²) olemasoleva kinnistuga Suur-Põllu 4(744 m²), mille tulemusena moodustatakse lõplik kinnistu Suur-Põllu 4 suurusega 1763m².

Kõigi kruntide maa kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa 100%.

Planeeringueelne maaüksus

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Märkused
Tolli 9	5142	Ühiskondlike hoonete maa 100%	
Suur-Põllu 4	744	Ühiskondlike hoonete maa 100%	

Planeeringujärgne maaüksus I etapp

(Suur-Põllu 4a eraldamine Tolli 9-st))

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Märkused
Tolli 9	4123	Ühiskondlike hoonete maa 100%	
Suur-Põllu 4	744	Ühiskondlike hoonete maa 100%	
Suur-Põllu 4a	1019	Ühiskondlike hoonete maa 100%	Eraldatakse Tolli 9 kinnistust, liidetakse Suur-Põllu 4 kinnistule.

Planeeringujärgne maaüksus II etapp

(Suur-Põllu 4a ja Suur-Põllu 4 liitmine)

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Märkused
Tolli 9	4123	Ühiskondlike hoonete maa 100%	
Suur-Põllu 4	1763	Ühiskondlike hoonete maa 100%	

Märkused:

- Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

5. SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus puudub.

II PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

TOLLI 9

1. ÜLDISELT

Maa omanik

Kuressaare linn

Krundi pindala

4123 m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Ühiskondlike hoonete maa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise funktsioonid – Ühiskondlike hoonete maa 100%

Krundil paikneb pensionäride päevakeskus. Perspektiivselt on plaanis elukorpuse, vaimse tervise keskuse ja õpilaskodu-varjupaiga rajamine.

- Hoonete arv krundil – vaba
- Hoonete ehitusalune pindala ca 1550 m²
- Hoonete kõrgus 1+ katusekorrus – 2 korrust, maks lubatud katuseharja kõrgus planeeritud maapinnast 9.0m (kaks korrust +kaldkatuse)

Suur-Põllu tänava äärde on planeeritud 1.5-korruseline kaldkatusega hoone, et taastada vanalinnalikkude tihedamat hoonefronti tänava ääres, kuna hävinenud on endine väike elamu Suur-Põllu 2.

Selle hoone puhul kehtib nõue hoone kohustusliku paigutamise kohta krundipiirile - tänavajoonele. Hoonesse võib kavandada linna õpilaskodu-varjupaiga.

Teine 1.5-korruseline kaldkatusega hoone on planeeritud Tolli 9 ja Tolli 15 hoonete vahelisele alale, väikese tagasiastega tänavast, et säilitada suuri puid. Hoone eraldaks tänavamüra Päevakeskuse pargiala. Hoones võiks paikneda vaimse tervise keskus.

Suurem hoonemaht – pensionäride elukorpus võiks perspektiivselt asuda krundi põhjanurgas. Kuna täpsem arengukava ja ruumiprogramm hetkel puudub, täpsustab linnavalitsus arhitektuurseid nõudeid **täiendavate projekteerimistingimustega**. Krundi otstarbekama kasutuse eesmärgil võib kaaluda hoone ühekorruselise osa projekteerimist naaberkinnistute (Tolli 15, Kõver 1a) piirile kasutades tulemüüre, tuletõkkeseinu ja muid tuleohutust tagavaid nõudeid vastavalt kehtivatele tuleohutusnormidele. Sellisel juhul tuleb hoone kavand projektistaadiumis kooskõlastada naaberkinnistute Tolli 15 ja Kõver 1a omanikega. Ühekorruselisele hooneosale eeldatavalt liituv kahekorruseline hooneosa tuleks projekteerida tagasiastena naaberkinnistute piiridest.

Teise variandina võib ka kogu hoone nihutada naaberkinnistute piiridest kas osaliselt või täielikult eemale Tolli 9 kinnistu keskosa suunas. Kui hoone jääb tuleohutuskujade piiridesse, tuleb projekt samuti kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

Hoone korruselisus võiks olla 1- 2 korrust, katusekalle – vaba.

Tolli 9 krundi põhjanurka uue hoone projekteerimisel tuleb Kõver 1 krundil asuv garaaž ümbritseda tulemüüri – vastav nõue on esitatud Kõver 1, Tolli 9 ja 11 ning Suur-Põllu 2 detailplaneeringus (Kuressaare Kommunaalprojekt, T-71-02).

Enne hoone projekteerimist tuleb korraldada arhitektuurivõistlus, mis selgitab hoone optimaalseima lahenduse.

Tolli 9 krundi edasisel hoonestamisel tuleb arvestada ümbritseva miljööga, hoonete projekteerimisel lähtuda vanalinnale iseloomulikest mahtudest ja proportsioonidest. Detaili- ja materjalikäsitluses võtta aluseks kohalikud tavad, traditsioonilised välisviimistlus-materjalid ning värvitoonid.

Enne hoonete projekteerimist tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused vastavat litsentsi omavalt spetsialistilt. Suuremate kui 100m² ehitusaluse pinnaga hoonete projekteerimisele peab eelnema arhitektuurivõistlus vähemalt kolme kõrgharidusega arhitekti osavõtul (Kuressaare ehitusmäärus, 2004).

Tolli 9 kinnistule on kaks pääsu –Tolli tänavalt ja Suur-Põllu tänavalt.

Olemasolev parkla vajab mõningal määral muutmist, et võimaldada rohkem parkimiskohti. Planeering näeb ette 14 parkimiskohta.

Planeeringuga on lisaks ette nähtud Suur-Põllu tänava mõningane laiendamine tänava algus-osas, samas siiski säilitades vanalinnale iseloomulikku, suhteliselt kitsa tänavaruumi muljet. Tänavasõiduosa laiuks on planeeritud 6.5 m, sellele lisandub 1.0 m laiune kõnnitee Päevakeskuse piiril. Olemasolev paekivimüür nihkub 0.5-0.7 m sissepoole. Tänavalaaiendamine tuleb reaalset päevakorda seoses uue hoone rajamisega Suur-Põllu tänava äärde. See looks tingimuse olemasoleva müüri osaliseks lammutamiseks ja nihutamiseks koos planeeritava hoonega.

Kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Seoses parkla laiendamisega tuleb maha võtta mõned halvemas seisus saared, samuti perspektiivse hoone ehitamisel Tolli tänava äärde. Osaliselt tuleb valikuliselt harvendada pajude gruppi Suur-Põllu tänava ääres.

Hoonestuse vahel säilib maa-ala päevakeskuse pargina, koostamisel on haljastusprojekt, millega tuleb planeerida uue kõrghaljastuse lisamist. Olemasolevad paekiviaiad säilitatakse.

3. KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
AÕS § 158 “ Tehnovõrgud ja rajatised”	Kaitsetsoon sooja-trassi teljest 1m mõlemale poole	Trassivaldaja Kuressaare Soojus	Omanik peab võimaldama remondi- ja muid vajalikke töid
AÕS § 158 “ Tehnovõrgud ja rajatised	Kaitsetsoon madal-pingekaabli teljest 1m mõlemale poole	Trassivaldaja Eesti Energia	Omanik peab võimaldama remondi- ja muid vajalikke töid
Muinsuskaitseeadus. Kuressaare vanalinna Muinsuskaitseala Põhimäärus	Tolli 9 kinnistu	Muinsuskaitseamet	Tegevuses tuleb lähtuda Muinsuskaitseeaduse Ja põhimääruse nõuetest.

SUUR-PÕLLU 4

1. ÜLDISELT

Maa omanik
Krundi pindala

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve

Kuressaare linn
1763 m²

Ühiskondlike hoonete maa 100%

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

2. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi ehitusõigus

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| • Krundi kasutamise funktsioonid | Ühiskondlike hoonete maa 100% |
| • Hoonete arv krundil | Puuetega laste kool |
| • Hoonete ehitusalune pindala | üks, olemasolev |
| • Hoonete kõrgus | 434 m ² |
| | säilib olemasolev |

Suur-Põllu 4 hoone remonditakse vastavalt Tõnu Sepa poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustele ja Katrin Tomberg-Tohver'i poolt koostatud projektile. Säilib olemasoleva hoone maht, kõrgus, tänavapoolsed fassaadid. Katusekonstruktsioon uuendatakse ja paigaldatakse uukaknad (peafassaadis 3 akent, õuepooles 4 akent). Krundile on planeeritud jalgrajad, mängu- ja treeningplatsid väikevormidega.

Suur-Põllu tänava äärde on ette nähtud 5-kohaline parkla.

Pääsud kinnistule on Suur-Põllu ja Kõver tänavatelt.

Kõrghaljastus säilib. Planeeritud on põõsashaljastust krundi piiride äärde.

Suur-Põllu tn ääres säilitatakse olemasolev paekivimüür, millesse lõhutakse ava sõidupääsuks, ava varustatakse metallväravatega. Uus paekivimüür koos autoväravaga on ette nähtud Kõver tn piirile.

Krunt piiratakse ridaelamu tsoonis ja päevakeskuse poolses osas vörk-haljaspiirdega.

Hoone on ühendatud vee- ja kanalisatsioonivõrku. Hoones on elekter. Soojustrassiga ühendamine toimub vastavalt tehnilistele tingimustele.

3. KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
AÕS § 158 " Tehnovõrgud ja rajatised	Kaitsetsoon madal-pingekaabli teljest 1m mõlemale poole	Trassivaldaja Eesti Energia	Omanik peab võimaldama remondi- ja muid vajalikke töid.
Muinsuskaitseseadus. Kuressaare vanalinna Muinsuskaitseala Põhimäärus.	Suur-Põllu 4 kinnistu	Muinsuskaitseamet	Tegevuses tuleb lähtuda Muinsuskaitseseaduse ja määruse nõuetest.

Koostas arh Tuuli Org