

326-05
I

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 42b

T – 165-06
A – 34390

Ivo UURTULNA

KURESSAARE LINN, PIKK TN 42b,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

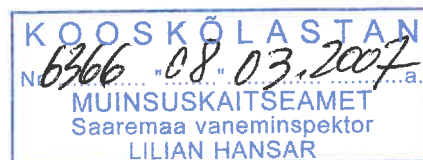
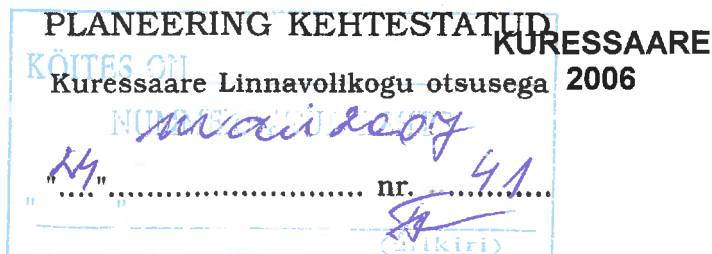
DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 14. aprill 2005.a.
Esitatud: märts 2007.a.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel



SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	6
Pikk tn 42b	6

JOONISED

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.(Pikk tn 42 kooskõlastusega)	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 234, 19. aprill 2005.a. Pikk tn 42b detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisadega.

As Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused Pikk tn 42b detailplaneeringu juurde, 10. jaanuar 2007. a.

OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. **108034**, 17. jaanuar 2007. a

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, aadressiga Pikk tn 42b, suurusega 599m²; piirnedes põhjast Pikk tn 42a ja Pikk tn 44 kinnistutega, läänest Aia tn 54 kinnistuga, edelast Aia tn 54a kinnistuga, lõunast Vaikne tn 10 ja Pikk tn 40 kinnistutega ning läänest Pikk tn 42 kinnistuga.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Hoonestustingimuste määramine olemasolevale kauplus-lao hoonele juurdeehituse projekteerimiseks. Tehnorajatiste, haljastuse planeerimine, servituutide vajaduse määramine.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- LV korraldus nr 234, 19. aprill 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Kuressaare linna üldplaneering 2010. a
- Kuressaare vanalinna detailplaneering
- Kuressaare linnatlas 1999. a
- Pikk tn 42b detailplaneering OÜ Ösel Plan, töö 6-42 2001
- Kuressaare linn, Pikk tn 42b, krunt nr 167 kauplus-ladu juurdeehituse muinsuskaitse eritingimused. Koostaja OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, T-022-06.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Geodeesiabüroo, töö nr G-233-05, M1:500

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Pikk tn 42b kinnistu asub Kuressaare vanalinnas, muinsuskaitsealal, Pika tn lääne poolsel küljel. Kinnistule pääseb Pikalt tänavalt üle Pikk tn 42 kinnistu (määratud juurdepääsu servituut). Kinnistul paikneb asub kivist ja „Aeroc” plokkidest ühekorruseline hiljuti renoveeritud kauplus-ladu (kasutusluba nr 242, 23. detsember 2003.a.), mis on liidetud garaažiboksidega. Kinnistul puudub piire. Kinnistu on osaliselt asfalteeritud ja kaetud kruusakattega. Haljastus on juhuslik. Kõrged puud asuvad naaberkruntidel.

Sissesõit krundile on Pikalt tänavalt üle Pikk tn 42 kinnistu.

- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Olemasolevalt (seisuga 15. veebruar 2006) on OÜ S-LINK'le kuuluv kinnistu sihtotstarbega Ärimaa-Ä-50% ja Tootmishoonete maa-Th-50%.

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. nr 27011. Vastavalt Kuressaare ehitusmääruse §17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või

kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Kinnistut läbib OÜ Jaotusvõrgu elektrikaabel, trassikatsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit, Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee-, kanalisatsiooni- ja sadevee-torustikud, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole torustikku.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010. a on kinnistu kesklinna segahoonestusalal, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, va tootmisettevõtteid, korruselamuid ja keskkonda saastavaid ettevõtteid. Koostatav detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga planeeritakse Pikk tn 42b olemasolevale kauplus-laole juurdeehitust. Kuna kinnistu paikneb muinsuskaitsealal, on selleks koostatud OÜ Kuressaare Kommunaalprojekti poolt muinsuskaitse eritingimused, töö nr T-02-06. Vastavalt millele võib krundile projekteerida tänapäevanõuetele vastava juurdeehituse. Planeeringuga lubatakse krundi maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 292m² (kavandatava juurdeehituse maksimaalse ehitusaluse pinnaga 157m²), krundi täisehitusprotsendiga 49%. Juurdeehitus kavandada olemasoleva kauplus-laohoone suhtes domineerivana. Hoone maht kavandada vähe liigendatuna. Juurdeehituse korruselisus 1 korrus+katusekorrus, maksimaalse harjakõrgusega maapinnast 8m. Juurdeehituse katusetüübiks valida 42° viilkatus. Katuse katteks valida keraamiline S-katusekivi või valtsitud sile plekk. Katusekorruse valgustamiseks kasutada otsaviiluaknaid ja katuse lõunapoolisel küljel katuseaknaid. Põhjapoolne katusepool on soovitatav kavandada akendeta, vajadusel kavandada väikesed ühepoolse katusekaldega vintskappe. Hoone kujundamisel kasutada kaasaegseid ehitusmaterjale: looduslik kivi, krohvitud kivi, puit, sileplekk, teras ja klaas. Avatäited kavandada puidust või metallist. Aknaklaasid selged. Korstnapitsid teha riskküliku kujulised dolomiitplokkidest või sileplekist.

Krundi ei piirata. Hoovi kujundamisel kasutada paekivi, betoonkivi ja puitu.

Krundile on kavandatud kolme (3) auto parkimise koht. Parkimise äärde, krundi põhja piirile ja krundi lääne piirile rajada haljasala.

Detailplaneeringuga krundi olemasolevat sihtotstarvet (Tootmismaa-50% ja Ärimaa-50%) ei muudeta. Kauplus-lao juurdeehituse katusekorrusele kavandatakse õmblustsehh, mille juures on vajalikud esimesele korrusele kavandavad laopind ja olmeruumid.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Vastavalt AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonna tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 108034, 17. jaanuar 2007. a, saab planeeritav juurdeehitus toite olemasoleva liitumisühenduse kaudu. Planeeritava välisvalgustuse kaabli ringitõstmine kooskõlastada linnavalitsusega.

Krundisisesed kaablid lahendatakse juurdeehituse projekteerimise käigus. Madalpingeelektrikaablile välisvalgustuse tarbeks kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit. (vt planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrgud“).

- **Sidevarustus**

Pikk tn 42b krundil on olemasolev sideühendus sidekaabliga üle Pikk tn 42 kinnistu. (vt joonist DP-5 „Tehnovõrgud“).

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele Pikk tn 42b detailplaneeringu juurde, 09. jaanuar 2007. a, tuleb tõsta olemasolevad transiitsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud planeeritava juurdeehituse alt ümber, koos vajalike uute kontroll- ja armatuurikaevude rajamisega. Kulud kannab kinnistu omanik.

Tehnilise projekti kavandamisele eelnegu konkreetsete tehniliste tingimuste taotlemine AS Kuressaare Veevõrk.

Lähimad tuletõrjehüdrant H98 ja H99 asuvad Pikal tänaval.

- **Sadeveekanalisatsiooni ja drenaaž**

Planeeritaval kinnistul olevad sademevete restkaev koos ühendustoruga kuuluvad, kui mitte vajalikud, likvideerimisele. Olemasolev restkaev tõstetakse ümber vastavalt joonisele DP-5 “Tehnovõrkude plaan.”

- **Soojavarustus**

Planeeritud Pikk tn 42b juurdeehituse küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Pikk tn 42b	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole planeeritavat elektrikaablit. 1m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorustikke.

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Pikk tn 42b

Maa omanik:

OÜ S-LINK

Krundi pindala:

599m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Ärimaa-50%

Tootmishoonete maa-Th-50%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

292m² (täisehitusprotsendiga 49%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

1 korrus + katusekorrus, maksimaalselt 8m maapinnast.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva planeeringuga planeeritakse Pikk tn 42b olemasolevale kauplus-laole juurdeehitust. Kuna kinnistu paikneb muinsuskaitsealal, on selleks koostatud OÜ Kuressaare Kommunaalprojekti poolt muinsuskaitse eritingimused, töö nr T-02-06. Vastavalt millele võib krundile projekteerida tänapäevanõuetele vastava juurdeehituse. Planeeringuga lubatakse krundi maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 292m² (kavandatava juurdeehituse maksimaalse ehitusaluse pinnaga 157m²), krundi täisehitusprotsendiga 49%. Juurdeehitus kavandada olemasoleva kaupluslaohoone suhtes domineerivana. Hoone maht kavandada vähe liigendatuna. Juurdeehituse korruselisus 1 korrus+katusekorrus, maksimaalse harjakõrgusega maapinnast 8m. Juurdeehituse katusetüübiks valida 42° viilkatus. Katuse katteks valida keraamiline S-katusekivi või valtsitud sile plekk. Katusekorruse valgustamiseks kasutada otsaviiluaknaid ja katuse lõunapoolisel küljel katuseaknaid. Põhjapoolne katusepool on soovitatav kavandada akendeta, vajadusel kavandada väikesed ühepoolse katusekaldega vintskappe. Hoone kujundamisel kasutada kaasaegseid ehitusmaterjale: looduslik kivi, krohvitud kivi, puit, sileplekk, teras ja klaas. Avatäited kavandada puidust või metallist. Aknaklaasid selged. Korstnapitsid teha risküliku-kujulised, dolomiitplokkidest või sileplekist.

Juurdeehituse projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametis.

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. nr 27011. Vastavalt Kuressaare ehitusmääruse §17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.

Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuurbüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Piirded

Krunti ei piirata.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Pikalt tänavalt üle juurdepääsu kitsendusega Pikk tn 42 kinnistu.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil. Vastavalt Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivile on kesklinna projekteeritava väikese külastajate arvuga asutuse parkimismormatiiv: suletud brutopind $\times 1/300$ ja olemasoleva väikese külastajate arvuga asutuse parkimismormatiiv: suletud brutopind $\times 1/500$. Vastavalt eeltoodule on vajalik parkimiskohtade arv krundil: $157/300+136/500=0,8$. Seega on planeeringuga kavandatud kolme (3) auto parkimise koht krundil piisav.

Haljastus

Olemasolevalt vajab krunt heakorrastamist. Planeeringuga on kavandatud krundi põhja- ja lääne piirile haljasribad. Kuna haljastuse jaoks on vähe ruumi, kasutada rohkelt põõsaid ja võimalusel puid, et visuaalselt suurendada haljastuse osakaalu.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tulepüsivusega TP-2. Kasutusviis IV ja VI. Tulekustutusvesi: vt hüdrandid veevarustus osas.

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, 1m mõlemale poole vee- ja kanalisatsioonitorustikku.	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks