

Töö nr. 352-345
DPL

RAEKOJA 1, KITSAS 4 JA UUS 16 DETAILPLANEERING

Raekoja tn 1, Kuressaare

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27011

Omanik:

Saaremaa Tarbijate Ühistu

Tellija:

Kuressaare Linnavalitsus

Projekteerija:

Aktsiaselts EA RENG
Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn

- arhitekt

Margit Remi

- osakonna juhataja

Reino Rass

- projekti juht

Kristo Tihvan

Tallinn 2005

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. **Üldosa**
2. **Linnaruum**
 - 2.1. Olemasolev kord
 - 2.2. Muinsuskaitsetised nõuded
3. **Planeerimislahendus**
 - 3.1. Üldlahendus
 - 3.2. Krundijaotus
 - 3.3. Servituutide vajadus
4. **Muud meetmed**
 - 4.1. Tervise ja tulekaitse nõuded
 - 4.2. Jäätmekäitlus ja kaekkonnakaitsetised abinõud
5. **Tehnovõrkude lahendused**
 - 5.1. Soojavarustus
 - 5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.3. Elektrivarustus ja side
6. **Planeeringujärgsed krundid**
 - 6.1 Raekoja tn 1**
 - 6.1.1 Üldinfo
 - 6.1.2 Projekteerimispõhimõtted
 - 6.1.3 Hoonestuse tingimused
 - 6.1.4 Liikluskorraldus ja parkimine
 - 6.1.5 Haljastuse lahendus ja heakord
 - 6.1.6 Tervisekaitsetised nõuded
 - 6.1.7 Tulekaitsetised nõuded
 - 6.1.8 Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitsetised abinõud
 - 6.1.9 Kitsendused
 - 6.2. Kitsas tn**
 - 6.2.1 Üldinfo
 - 6.2.2 Liikluskorraldus ja parkimine
 - 6.3. Kitsas tn 1a**
 - 6.3.1 Üldinfo

6.4. Kitsas tn 1b

6.4.1 Üldinfo

DOKUMENDID

1. Kuressaare Linnavalituses korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 06.06.2005, nr. 360
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 06.06.2005 kahel lehel.
3. Muinsuskaitse eritingimused, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, A-20939 väljavõte kahel lehel.
4. Planeeringu asukohaskeem ja skeem Raekoja tn.1, Kitsas tn. 4 ja uus tn. 16 detailplaneeringu ala piiriga kahel lehel.
5. Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded kahel lehel.
6. Planeeringu alasse jäävate kruntide andmed.
7. Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr. 5/2005, 10.03.2005.
8. AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 668, 08.03.2005.
9. Eesti Energia tehnilised tingimused Nr. 60632, 10.03.2005.
10. Elioni tehnilised tingimused nr.3575936, 10.03.2005.

JOONISED

DPL-000	Situatsiooniskeem
DPL-001	Tugiplaan
DPL-002	Maakasutus
DPL-003	Põhijoonis
DPL-004	Välisvõrkude plaan
DPL-005	Vertikaalplaneering ja liiklusskeem

LISAD

Illustratsioon: vaade Raekoja ja Kitsa tn nurgalt

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Raekoja 1, Kitsa 4 ja Uus 16 detailplaneering on koostatud Kuressaare Linnavalitsuse tellimusel ja Saaremaa Tarbijate Ühistu finantseerimisel. Planeeringu eesmärgiks on täpsustada Saaremaa Kaubamaja ümber- ja juurdehituse sobivust Kuressaare vanalinna miljösse, kruntimine ja edasine maakasutus.

Planeeringu aluseks on võetud ala kohta koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Planeering paikneb Kuressaare linna muinsuskaitsealal suurusega 0,8 ha. Maa-ala hõlmab nelja krunti; Raekoja tn 1, mis praegusel hetkel kasutusel ärimaana (Ä), Raekoja tn 1a, hetkel kasutusel tootmiskauna (T), Kitsas tn 4 hetkel kasutusel ärimaana (Ä), Uus tn 16, hetkel kasutusel elamu- ja ärimaana (EE50%, Ä50%).

2. LINNARUUMI

2.1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Raekoja tänava, Kitsa ja Uue tänava vahelisel alal. Põhilise hoonemahu kruntidel moodustab kahe-osaliselt kolmekorruseline „Saaremaa Kaubamaja” Raekoja tänava ääres. Ala keskel paikneb eraldi krundil elektrialajaam. Kitsa tänava ääres tänava alal on müügipaviljon ja autoparkla. Suuremad puud paiknevad piki krundi piire. Raekoja tn ääres asub Loodukaitse all olev puu.

Pilt 1. vaade Uus tänav 16.



Pilt 2. vaade Raekoja tänavalt



Üldplaneeringu järgi asub koostatav detailplaneering segahoonestusalal. Hetkel kehtiv detailplaneering (koostatud 1997. a.) näeb ette hoonestuse Kitsa ja Uue tänava äärde, parkla, 40 kohta, kaubamaja taha olemasoleva alajaama kõrvale. Parklat teenindavad nii Uus kui Kitsas tänav.

2.2. Muinsuskaitseelised nõuded

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Osäühing Kuressaare Kommunaalprojekt poolt , töö nr T-61-05, A-20930, Raekoja tn 1 kaubandushoone ümberehitamiseks.

Eritingimused seavad eesmärgiks taastada ajalooline tänavaruum Kitsal tänaval nii laiuses kui hoonestuse mahus, kusjuures uusehitis võib olla kaasaegse lahendusega.

Muinsuskaitseelised eritingimused on antud dokumentide osas punkt 3.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldlahendus

Hoone asukoha valikul on lähtutud muinsuskaitselistest eritingimustest. Raekoja tänava äärne hoone fassaad on säilitatud. Kitsa tänava ja Raekoja tänava ajalooline krundi nurk markeeritakse erinevat tüüpi või värvi tänavakivisillutistega ja 2. korruse hoone mahuga. Ajalooline ehitusjoon Kitsal tänaval kulgeb piki moodustatava krundi piiri. Hoone mahu lõppemisel jätkub kõrge paekivist müür, mille katkemisel pääseb parklasse. Müüri funktsioon oleks; ühelt poolt taastada soovitud ajalooline kitsas maht tänaval, teiselt poolt tagada hoovipoolsel küljel avalik ruum, kaasaegne "kohtumispaik" galerii alguses. Põhiosas on hoone kahekorruseline, krundi sisemuses kolmekorruseline (nn tehniline korrus).

Olemasolev alajaam on kavas asendada tüüpalajaamaga. Uue tänava äärde hooned ei planeerita. Planeeringu lõuna külge on kavandatud kaherealine parkla koos mururiba haljastuse ja paekivist tugimüüri. Osaliselt on kõrghaljastus planeeringuga säilitatud.

3.4. Krundijaotus

I ETAPP

Planeeringueelne maakasutus

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi number	Krundi suurus	Sihtotstarve	Katastriüksuse nr	Kinnistu nr
Raekoja 1	STÜ	2506	3456	Ä	34901:013:0519	4214
Raekoja 1a	OÜ Jaotusvõrk	2563	58	Th	34901:013:0533	6788
Kitsas 4	STÜ	2322	1108	Ä	34901:013:0462	1786
Uus 16	STÜ	2066	730	EE50/Ä50	34901:013:0430	1014
Kitsas tänav	Jätkuvalt riigi omandis			L		

II ETAPP

moodustatavad krundid

Aadress/ nimetus	pindala m²	sihtotstarve	Krundi omanik	Märkused
Kitsas tn 1a	134	Ä		Iseseisvalt mittekasutatav
Kitsas tn 1b	64	Ä		Iseseisvalt mittekasutatav
Kitsas tn	826	L		Moodustatav krunt

III ETAPP

Planeeringujärgne maaüksus

Aadress/ nimetus	pindala m ²	sihtotstarve	Krundi omanik	Märkused
Raekoja tn1	5546	Ä	STÜ	Moodustatud kruntidest: Raekoja tn 1, Raekoja tn1a, Kitsas tn 4, Uus tn 16, Kitsas tn 1a, Kitsas tn 1b taotletakse munitsipaalomandisse
Kitsas tn	826	L		

Märkus: Raekoja tn 1a liidetakse Raekoja tn 1 krundiga juhul, kui kruntide omanikud, OÜ Jaotusvõrk ja STÜ, saavutavad kokkuleppe.

3.6. Servituutide vajadus

Servituudi/kitsendus e tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Reaalservituudid:				
Elektrikaabli servituut	Raekoja tn 1	OÜ Jaotusvõrk	Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal paikneva tehnovõrgu teenindamiseks vajalikke töid	1-2m
Veetorustiku servituut	Raekoja tn 1	Kuressaare Veevõrk		6m
Sidetrassi servituut	Uus 14/14a	Elion AS		2m

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSED**5.1. Soojavarustus**

Hoone soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Hoone maht on 22500 m³ ja pind 4900 m². Kaubamaja koos laiendusega paikneb Kuressaare tsentraalse soojusvarustuse rajoonis, seetõttu on ette nähtud hoone soojusvarustus ühendada Kuressaare Soojus soojustorustikega mis on väljaehitatud Kitsal tänaval.

Hoones sees kulgeb soojatoru kandeposti kõrval 3 korrusele hoone keskosas paiknevasse tehnilisse ruumi.

AS Kuressaare Soojus on andnud detailplaneeringu koostamiseks välja tehnilised tingimused nr. 5/2005, maksimaalse ühendusvõimalusega kuni 1,3 MW.

Soojuskandja parameetrid: soojusvõrgus primaarpoolal talvel 110/50 °C, suvel 70/30°C ; PN16, ΔP 2...3 bar.

Soojuskoormuse määramine DPL projekti jaoks on tehtud analoogiat kasutades. Umbes sama pinnaga on Torupilli Selver Tallinnas. Pind: 4473,7 m²

Soojuskoormus: $Q_k = 250 \text{ kW}$

$Q_v = 316 \text{ kW}$

$Q_{sv} = 110 \text{ kW}$

Jahutus: $Q_j = 350/133 \text{ kW}$

Kuressaare on kaubamaja pind (koos olemasoleva osaga) 4900 m². Seega on Kuressaare kaubamaja suurem ca 10%

Arvutuskäik: Soojuskoormus $Q_k = 275 \text{ kW}$

$Q_v = 450 \text{ kW}$

$Q_{sv} = 120 \text{ kW}$

$\Sigma Q = 0,845 \text{ MW}$

Jahutuskoormus:

$Q_j = 385 \text{ kW}$

Ühenduspunktiks on uus hargnemine kaubamajale soojustorustikust mis paikneb Kitsal tänaval. Ühendus on kaubamaja peafassaadi poolt, kus on müügisaalid ja suured vitriinid. Seetõttu on soojussõlme asukoht sisendusest eemal ja torustik tuleb viia soojussõlme ripplae taha paigaldatava transiitorustikuga 2DN80. Soojussõlmes paiknevad seadmed ja automaatika hoone sisemiste süsteemide ühendamiseks välissoojusvõrguga sõltumatu skeemi kohaselt.

Detailsem lahendus antakse järgmistest projekteerimisstaadiumides.

5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

5.2.1. Üldist

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud Kuressaare Veevärk AS tehniliste tingimustega nr. 668, 08.03.2005.

Kinnistule on ette nähtud omaette vee, reovee- ja sademetevee kanalisatsiooni ühendused vastavatest tänavatorustikest.

5.2.2. Veevarustus

Kinnistu majandus joogivee vajadus võib küündida kuni 35 m³/ööp.

Antud hoone veega varustamine toimub Raekoja tänava veemagistraalist De160mm. Tuletõrje- ja olmeveeühendus hoonega on planeeritud kaheliinilisena – üks tarnetoru tuletõrjeveele DN65 ja teine majandus-joogiveele DN40. Mõlemale tarnetorule tänava alal on ette nähtud paigaldada siibrid (liitumispunkt), mis tuua teleskoopse spindlipikendusega maapinnani siibrikape alla. Kahe projekteeritud veeühenduse vahele jäävale olemasolevale veemagistraalile De160 on ette nähtud paigaldada samuti siiber, mis tuua teleskoopse

spindlipikendusega maapinnani siibrikape alla. Välisveetorustikuna kasutada PEH PN10 plasttoru.

Hoone olmeveetarbimise mõõtmiseks on ette nähtud veemõõdusõlm sprinklerkeskusesse. Veearvesti DN25 paigaldada sulgemisarmatuuride vahele. Veemõõdusõlme paigaldada peale veearvestit tagasilöögiklapp. Veemõõdusõlm peab olema elektriliselt sillatud ja maandatud vastavalt elektriohutusnõuetele. Tuletõrjevett ei mõõdata.

Kogu hoone olmeveevarustuse torustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest. Kõik plasttorude läbimineku tuletõkketarinditest varustada tuletõkkemansettide, -mähiste või –silikoonidega. Veepüstikud paigaldatakse ühte šahti kanalisatsioonipüstikute ja tuletõrjeeveevarustuse torustikega. Torustiku tarinditest läbimisekul kasutada hülsse. Olmevee jaotustorustik paigaldada isoleeritult. Soojaveevarustuse süsteem on ette nähtud tsirkulatsiooniga. Kõik püstikud varustada sulgemisarmatuuriga. Tsirkulatsioonitorustik varustada liiniseadeventiilidega.

Enne ehitustegevuse algust on planeeritavalt krundilt vajalik likvideerida olemasolev veetorustik.

5.2.3. Tulekustutussüsteemid

Hoone varustatakse tulekustutamiseks järgmiste seadmete ja süsteemidega: käsikustutid, tuletõrjevoolikud, automaatne sprinklersüsteem.

Esmaste tulekustutusvahenditena on hoonesse planeeritud kantavad pulberkustutid.

Tuletõrjeeveevarustuseks on planeeritud üks veesisend DN65, mis täidab tuletõrjeevee mahutit, mille kasulik maht on $\sim 135 \text{ m}^3$. Veesisend DN65 tänavatorustikust sprinklerkeskusesse on plasttorudest PN10. Sisendile paigaldada krundipiirist 2 m väljapoole siiber DN65.

Tuletõrjevoolikukappide arv ja asukohad tagavad igasse ruumi punkti vähemalt kaks kustutusjuga. Voolikutena kasutatakse pooljäiku voolikuid. Süsteemi torustik rajatakse terastorudest.

Sprinkleritega on ette nähtud varustada kogu hoone, v.a. tehnilised ruumid. Süsteemi torustik rajatakse terastorudest.

Väline tulekustutus tagatakse maja lähedal asuva olemasoleva hüdrandi kaudu. Vooluhulk hüdrandile on 25 l/s. Hüdrant on ära näidatud välisvõrkude koondplaanil.

5.2.4. Reovee ja sajuvee kanalisatsioon

Krunt on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolsena.

Kinnistute kanaliseeritava reovee kogus võib küündida kuni $35 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Kinnistult kanaliseeritava sademetevee vooluhulk on ligikaudu 60,0 l/s.

Hoone katustelt kogutavale puhtale sajuveele $Q_{a,r} = 15,5 \text{ l/s}$ puhastusseadmeid ette nähtud ei ole. Sajuvesi parkimisplatsidelt $Q = 44,5 \text{ l/s}$ on ette nähtud juhtida läbi õlipüüduuri. Õlipüüdur on ette nähtud komplekteerida koos liiva-mudapüüduuri ja möödavoolusõlmega. Õlipüüdur

paigaldada parklaalusena, mis tõttu paigaldada õlipüüduuri peale mehhaanilise koormuse ühtlustusplaadil.

Krundile on ette nähtud neli olmereovee liitumispunkti. Hoone kanaliseerimine on lahendatud Kitsas ja Raekoja tänava kanalisatsioonitorustike baasil.

Kinnistusesine kanalisatsioonitorustik olmereo- ja sajuveele on ette nähtud paigaldada plasttorudest. Kõik plasttorude läbiminekuks tuletoõkketarinditest varustada tuletoõkkemansettide, -mähiste või -silikoonidega. Püstikud paigaldada ühte šahti tarbevee- ja tuletoõrjeveevarustusetorustikega. Hoonesisene kanalisatsioonitorustik on ette nähtud õhustada katusepinnast 0,50m kõrgemale viidavate õhustustorudega.

Reoveeneelud tuleb ühendada kanalisatsioonitorustikuga läbi haisulukkude. Kui paigaldatakse sanitaarseade, millel puudub oma haisulukk, siis tuleb see kanaliseerida läbi teise reoveeneelu haisuluku.

Kanalisatsioonitorustik isoleerida müra tõkestamiseks klaasvillaga, $\delta=50\text{mm}$.

Kanalisatsioonitorustiku puhastamiseks on ette nähtud paigaldada puhastuskorgid. Vastavalt nende asetusele tuleb seina ja põrandale ette näha vajalikus suuruses luugid, mis peavad vastama nõutavale tulekaitse astmele.

Kanaliseeritav reovesi ja sajuvesi juhatakse tänavakollektorisse isevoolselt.

Krundile on ette nähtud kolm sajuvee liitumispunkti. Sajuvee eelvoolutorustikuks on Raekoja ja Uus tänava sajuveekollektorid.

Sajuvesi katustelt kogutakse hoonesiseste torustikega. Sajuveelehtrid ja -torustikud varustada isereguleeruva küttegaabliga.

Kanalisatsiooni- ja sajuveetorustiku kontrollkaevudena kasutada teleskoopseid plastkaeve läbimõõduga 400/315mm. Parkimisplatsidelt kogutakse sajuvesi restkaevudega. Sajuveetorustiku restkaevudena kasutada plastkaeve läbimõõduga 560/500mm. Restkaevudele on ette nähtud setteosa kõrgusega $H=0,6\text{m}$ ja hüdrolokk koos loputustoruga.

Enne ehitustegevuse algust on planeeritavalt krundilt vajalik likvideerida olemasolev kanalisatsioonitorustik.

5.3. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustuse osa koostamisel on arvestatud Eesti Energia AS tehniliste tingimustega madalpinge liitumiseks nr. 560632, 10.03.2005

Elektrikaabli ühendus krundile toimub kesklinna alajaamast 0,4 kV seadmest nelja A1-240 mm² kaabelliiniga hoone idapoolse välisseinani. Liitumiskilp on planeeritud koos mõõtekilbiga, voolutrafodega 300/5A ja kahetariifse arvestussüsteemi paigaldada alajaama seinale. Olemasolev alajaam planeeritakse demonteerida ja uue alajaama jaoks moodustatakse vajadusel krunt. Olemasolevad kõrgepingekaablid jätkatakse kõrgepingekaabli muhvidega ja

ühendatakse uues alajaamas kõrgepinge seadmetele. Krunti läbiv madalpingekaabel paigutatakse ümber pikki Kitsast tänavat. Ühendamiseks olemasoleva madalpingekaabliga paigaldatakse ühenduskohtadesse madalpinge kaablimuhvid. Krunti läbiv madalpingekaabel tuleb kaitsta poolitatav B-klassi toruga.

Sidevarustuse osa koostamisel on arvestatud Elion Ettevõtted AS tehniliste tingimustega nr. 3575936, 10.03.2004.

Sideühendus krundile toimub kanalikaevust KRS718 üheavalise sidekanalisatsiooni kaudu. Olemasolev sidekaabel VMHOBU 20x2 tuleb asendada sidekaabliga VMHOBU 50x2 .

6. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

6.1 RAEKOJA TN 1

6.1.1. Üldinfo

Aadress/ nimetus: Raekoja tn 1

Krundi juurde on koostatud kaubamaja ümber- ja juurdeehitus eskiisprojekt

Maa omanik: Saaremaa Tarbijate Ühistu

Krundi pindala: 5546m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: ärimaa

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeerimisjärgne sihtotstarve.

Kitsas tn 1a ja Kitsas 1b moodustatakse riigi maast ja liidetakse Raekoja tn 1 krundiga. Raekoja tn 1a liidetakse Raekoja tn 1 krundiga juhul, kui kruntide omanikud, OÜ Jaotusvõrk ja STÜ, saavutavad kokkuleppe.

Üldine Ruumiprintsiip: Pool-avalik maaüksus; maa-ala on osaliselt igapäevase kasutamiseks. Üht osa krundist ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu, teist osa tähistatakse kui mitte-avalik ja võib olla piiratud turvalisuse tõstmiseks.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb taastada Kitsa tänava ajalooline ehitusjoon, mis eeldab Kitsa tänava laiuse vähendamist olemasoleva tänavamaa (detailplaneeringueelne maa omanik on riik) arvelt. Lisaks on krundi piiride kavandamisel lähtutud linnakeskusesse võimalikult sobivaima hoonestusele tingimuste loomisest.

6.1.2. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus

1. olemasoleva krundi sihtotstarve jääb muutmata, so 100% ärimaa
2. hoonete arv krundil on üks, kaubamaja ja üks ehitis jaotusalajaam.
3. hoonete alune pind on 2500m², 47%.
4. hoonel on kaks (2) põhikorrust ja üks tehniline korrus krundi sees. Hoonete absoluutne maksimaalne kõrgus maapinnast on +14,00m, lähtudes kaubamaja eskiisprojektist. See on krundisisene kolmanda ehk tehnilise korruse kõrgus. Kitsa tänava äärsel hoonestusel absoluutkõrgus on maksimaalselt +11.00m
5. Kohustuslik ehitusjoon ühtib planeeritud Kitsa tänava äärsel krundi piiriga.
6. Krundi maksimaalne suletud brutopind on 3500m².
7. Lähtuda tuleb Muinsuskaitse eritingimustest, väljavõtte esitatud dokumentides punkt 3.

6.1.3. Hoonestuse tingimused

Detailplaneeringule on lisatud väljavõtte kavandatava hoone eskiisprojektist, mis on aluseks hoone projekteerimisele. Soovi korral projekteerida sellest oluliselt erineva arhitektuurse lahendusega hoonet, tuleb korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt Kuressaare ehitusmäärusele.

Kasutatud hoonestuse mahtude aluseks on võetud muinsuskaitse eritingimused, esitatud dokumentides punkt 3.

6.1.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Põhiline autoliiklus, sh kauplust teenindav, on planeeritud Uue tänava kaudu. Kitsas tänav on kavas säilitada ühesuunalisena andes võimaluse sissepääsuks parklasse. Raekoja tänavalt on jäetud teeninduspääs kaubikutele, mis markeeritakse kui jalakäikate ala, aga varustatakse madalate äärekividega liikluse hõlbustamiseks.

Autode parkimiskohtade planeerimise aluseks on parkimisnormatiiv kesklinnas (vaata allpool). Parkimiskoht /suletud brutopinna kohta.

Parkimiskohtade arvutustabel:

Pos.	Ehituse otstarve	Normatiivi arvutus	Normatiivseid kohti	Parkimiskohtade arv planeeringus
Raekoja 1	Kauplus	$1/150 \dots 1/120 =$ $5455/150$ $5455/120$	36,3... ...45,5	56
kokku			36...46	56

Planeeritud parkimiskohtade arv tagab vajalikud parkimiskohad, sh on planeeritud normidekohane, üks parklakoht invaliidile hoone sissepääsu kõrval. Tänaval paiknevad parkimiskohad on Kitsa tänava äärsete hoonete teenindamiseks

6.1.5. Haljastuse lahendus ja heakord

Parkla rajamisega likvideeritakse suurem osa korrastamata murupinnast. Osa puid krundi piiril säilitatakse. Rajatavad ca 3m mururibad kaetakse ilupõõsaste või puudega.

Haljastuse liigilisus kavandatakse hoone projekteerimisega samaaegselt teostatava haljastusprojektiga. Haljastuse planeerimisel lähtutakse Kuressaare vanalinnale tüüpilisest haljastusviisist ja liikidest.

Paekivist tugimüüri on kavas eraldada kaubahoov külastajate parklast. Samuti eraldatakse paekivimüüri kõrvalkruntidel olevad eramud.

6.1.6. Tervisenõuded

Hoone on planeeritud rajada olemasoleva hoone asemele mistõttu elamuhoonete tingimusi uue hoone kavandamisega ei halvendata. Parkimise eraldamiseks eramukruntidest muinsuskaitsealal on rajatud krundi piirile paekivimüür ja kõrghaljastus. Invasõiduki jaoks on planeeritud parkimiskoht maja ees ja allalastud äärekivid liikumisteedel.

6.1.7. Tulekaitsenõuded

Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP 1.

Hoonel on kaks (2) põhikorrust ja üks tehniline korrus hoone keskosas .

Krundi maksimaalne suletud brutopind on 5546m².

Krundi idaküljel, Uus tn 18a krundi piirile on planeeritud tulemüür uue alajaama kaitseks.

Tagatud on päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Väline tulekustutus tagatakse maja lähedal asuva olemasoleva hüdrandi kaudu. Vooluhulk hüdrandile on 25 l/s. Hüdrant on ära näidatud välisvõrkude koondplaanil. Hoonesisene tulekustutus tagatakse automaatse sprinklersüsteemiga, tuletõrjekraanide ning käsikustutitega.

6.1.8. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitselised abinõud

Prügikonteinerid maja teenindamiseks on ette nähtud paigutada laadimisplatvormi kõrvale.

Sorteeritud jäätmete asukohta alale ei planeerita.

6.1.9. Kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, lelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
VVM nr 211, 2.juuni 2002; VVM nr 213, 2.juuli 2002	2m	OÜ Jaotusvõrk	Elektrikaabli servituut
	6m	Kuressaare Veevärk	Veetorustiku servituut
	6m	Kuressaare Veevärk	Kanalisatsiooni torustiku servituut

6.2 KITSAS TN

6.2.1. Üldinfo

Aadress/ nimetus: Kitsa tänava krunt

Maa omanik: Eesti Vabariik, taotletakse munitsipaalomandisse.

Krundi pindala: 826m²

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: transpordimaa

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeerimisjärgne sihtotstarve.

Üldine Ruumiprintsiip: Avalik maaüksus maa-ala on igäühele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

Kitsas tänav on planeeritud osaliselt laiemana kui 6m, vajadusest;

- tagada jalakäijate turvalisus ja eraldumine kõige tihedama liikluskoormusega krundi osas
- säilitada parkimiskohad Kitsas tn 3 hoones asuvale ametile
- tagada ruum suure biomassiga atraktiivsele puule (võra läbimõõduga ca 20 m)

Tänav laiendatud osa eraldi kruntimine pole otstarbekas, kuna Raekoja tn 1 parkla juurdepääs, säilitatud parkimiskohad ja jalakäijate ala omavad liiklusmaa otstarvet.

6.2.2. Liikluskorraldus ja parkimine

Kitsa tänava laiuseks on planeeritud 6m Raekoja tänava poolt kahanedes 4,2m-ni. Autotee laiuseks on kavandatud 4-3m. Mõlemale poole teed sillutisega kaetud 1m laiune kõnnitee, mis kaetakse betoonkividega. Tänav planeeritakse katta munakivisillutisega.

6.3. KITSAS TN 1A

6.3.1. Üldinfo

Aadress/ nimetus: Kitsas tn 1a

Maa omanik: Eesti Vabariik, ostueesõigusega juurdeerastatav

Krundi pindala: 134m²

Kitsas tn 1a on iseseisvalt mittekasutatav krunt, mis moodustatakse riigi maast ja liidetakse Raekoja tn 1 krundiga. Kuna vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb taastada Kitsa tänava ajalooline ehitusjoon. Kitsas tn 1a krundi liitmisel Raekoja tn 1-ga saab krunt Raekoja tn 1 krundi ehitusõiguse jm tingimused ja nõuded.

6.4. KITSAS TN 1B

6.4.1. Üldinfo

Aadress/ nimetus: Kitsas tn 1b

Maa omanik: Eesti Vabariik, ostueesõigusega juurdeerastatav

Krundi pindala: 64m²

Kitsas tn 1b on iseseisvalt mittekasutatav krunt, mis moodustatakse riigi maast ja liidetakse Raekoja tn 1 krundiga. . Krundi piiride kavandamisel lähtutud linnakeskusesse võimalikult sobivaima hoonestusele tingimuste loomisest. Kitsas tn 1b krundi liitmisel Raekoja tn 1-ga saab krunt Raekoja tn 1 krundi ehitusõiguse jm tingimused ja nõuded.