

333-05
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 Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS T - 149-05
OBJEKT: KURESSAARE VANALINNA A - 21414
MUINSUSKAITSALA REG. NR 27011,
TALLINNA TN 15

21.11.2005.a.

KURESSAARE LINN, TALLINNA TN 15,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

DETAILPLANEERING KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: juuli 2005.a.
Esitatud: oktoober 2005.a.

Juhataja:  A. Rand

Projekteerija:  K. Keel

KURESSAARE
2005

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

26.01.2006 nr. 3


SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
PLANEERITAV KRUNT.....	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	6
Tallinna tn 15.....	6

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Maakasutuse joonis	DP-3
Projekteerimispõhimõtted	DP-4
Tehnovõrgud	DP-5
Planeeritava juurdeehituse eskiis.	DP-6

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 441, 05. juuli 2005. a Tallinna tn 15 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisadega.

As Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused Tallinna tn 15 detailplaneeringu juurde, Nr.715, 19. oktoober 2005. a

Kuressaare Soojusõige tehnilised tingimused Nr.26/2005 Tallinna tn 15 hotelli juurdeehituse detailplaneeringus soojusvarustuse lahendamiseks.

OÜ Jaotusvõrk Saarte Piirkond tehnilised tingimused nr. 173, 25. oktoober 2005. a

Muinsuskaitse eritingimused. Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ T-62-05.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, aadressiga Tallinna tn 15, suurusega 2411m². Piirnedes põhjast Komandandi tn 10, Komandandi tn 10a ja Komandandi tn 10b kinnistutega, läänest Tornin tn 2 ja Tallinna tn 13 kinnistutega, lõunast Tallinna tänavaga ning idast Tallinna tn 17 katastriüksusega.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Kaalutleda Tallinna 15 kinnistul asuvale hotellile juurdeehituse projekteerimise võimalikkust ning määrata selle maht ja üldine ruumiline lahendus, planeerides sealjuures tehnovõrgud, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr441, 05. juuli 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Kuressaare vanalinna detailplaneering
 - Kuressaare linnatlas 1999
 - Komandandi 10b krundi detailplaneering, OÜ Klotoid, töö nr 0301-06
 - Muinsuskaitse eritingimused Tallinna 15 hotelli laiendamiseks, OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, T-62-05
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr T-05-51, M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Tallinna 15 kinnistu asub Kuressaare kesklinnas, peatänava ääres, Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeritava ala Tallinna tänava äärses tsoonis on valdavalt säilinud vanalinna ajalooline miljöö, krundi tagaosas ümbritsev hoonestus on tekkinud nõukogude ajal – ajalooline kinnistute ja hoonestuse struktuur on rikutud.
Kruunt piirneb 2-3-korruseliste elamutega, naaberkiinnistul asub kirik. Kinnistul paikneb ühekordne katusekorruse ja keldriga paekivist hotell.
Kinnistu põhjapoolsesse külge on Komandandi tn 10, Komandandi tn 10b ja Tallinna tn 17 hoonete külge piirile (Tallinna tn 15 kinnistule) ehitatud tulemüür. Lääne piiril paikneb olemasolevalt krohvitud kiviaed ja ida piiril on metallvõrgust piirdeaed. Sissesõit krundile on Tallinna tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga juuli 2005) on Alvarell Invest OÜ kuuluv kinnistu sihtotstarbega Ärimaa-100%.

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. Nr 27011. Vastavalt Kuressaare ehitusmääruse §17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.

Kinnistul paikneb Eesti Energiale kuuluv alajaam koos sinna ühendatud elektri kaablitega naaberkinnistute teenindamiseks. Alajaama ümber kehtib 2m kaitseala ja elektri kaablite kaitsevöönd on 1m mõlemale poole kaablit.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 paikneb kinnistu kesklinna segahoonestusalal, kus võib ehitada kõiki hooneid v.a. tootmisettevõtteid, korruselamuid ja keskkonda saastavaid ettevõtteid.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga planeeritakse olemasolevalt ärimaa sihtotstarbega kinnistule, Tallinna tn 15, hotellile juurdeehitus. Kuna planeeritav kinnistu paikneb tundlikus vanalinna miljöö, tuleb planeeringulahenduse selgitamiseks paralleelselt välja töötada hoone arhitektuurne ja funktsionaalne lahendus läbi arhitektuurivõistluse. Hoone projekteerimise aluseks on muinsuskaitseeringimused Tallinna tn 15 hotelli laiendamiseks (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, T-62-05).

Juurdeehitus on nihutatud krundi piirist 2m kaugusele (kuigi naaberkinnistute kuurid külgnevad tulemüüri), et vähendada naaberkinnistu elanike elukeskkonnale tulevaid võimalike negatiivseid mõjusid (näit. müra ja valgustustingimuste vähenemine). Samas on võimalik 2m alasse ümber paigutada olemasolevad madalpingekaablid naaberkinnistute teenindamiseks. Torni tn 2 ja Komandandi tn 10 poolsed juurdeehituse seinad on planeeritud tulemüürina (vt. DP-4 "Projekteerimispõhimõtted.").

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Saarte Piirkond tehnilistele tingimustele Nr. 173, 25. oktoober 2005.a. tuleb planeeringuala elektrivarustuseks liitumismenetluse käigus suurendada Torni 10/0,4kV alajaama võimsust 400kVA-seks. Detailplaneeringu joonisel DP-5 on näidatud juurdeehituse alla jäävate 0,4kV kaablite uued trassid. Alajaama ümber tagada vajalik teenindusala-avatud uks + 1 meeter. Alajaama teenindamiseks on tagatud juurdepääs Tallinna tn 17 krundilt- ka trafovahetuseks kraanaga. Liitumispunkt jääb alajaama juurde-vajadusel ka tarbija jaotuskapp. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

- **Sidevarustus**

Planeeritaval alal on olemasolev sidekaabliühendus Elioni sidevõrkudega. Kinnistu sisesed, kinnistut teenindavad sidekaablid kuuluvad kinnistu valdajale.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Tallinna tn 15 detailplaneeringu juurde, Nr.715, 19. oktoober 2005.a., varustatakse hotell majandus-joogiveega Tallinna tänava veetorustikust. Juurdeehitusele eraldi sisendit ja veemõõtesõlme ette ei nähta. Eeldatava maksimaalse veetarbimise korral 30 l/s, tuleb vajadusel ümber vahetada olemasolev sisendustoru. Olemasolevalt juhitakse reoveed

Tallinna tänaval kanalisatsioonitorustikku puudumise tõttu läbi naaberkinnistu Torni tänaval kollektorisse. Juurdeehituse reoveed juhtida olemasolevasse hoovivõrku, vajadusel seda rekonstrueerides ja ümbertõstes. Projektlahendus esitada kooskõlastamiseks Kuressaare Veevärgile. Tehnilise projekti staadiumis taotleda Kuressaare Veevärgilt konkreetsed tehnilised tingimused. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tallinna tänaval.

- **Sademeveekanaliseerimise ja drenaaži**

Olemasolevad restkaevud ja sademeveetorustikud jäävad osaliselt planeeritud juurdeehituse alla. Sademeveed katuselt ja katenditelt juhtida planeeritavasse Tallinna tänaval kollektorisse. Eelnimetatud eelprojektiga tegeleb AS Eesti Veevärk Konsultatsioon, lülitades kollektori ehituse EL Ühtekuuluvusfondi rahastamisel 2006/2007 toimuva "Kuressaare linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu laiendus" kavasse. Kui see lahendus osutub võimatuks, kas ajagraafiku mitteklaarimisel või kui vajalikud torustiku kõrgused osutuvad sobimatuks, kasutada olemasolevat sademeveete ärajuhtimise skeemi üle Tallinna tn 17 kinnistu.

- **Soojavarustus**

Vastavalt Kuressaare Soojuse poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Nr.26 2005_1 Tallinna tn 15 hotelli ühendamiseks Kuressaare Soojuse soojusvõrku, tuleb AS Kuressaare Soojus'e perspektiivne soojustorustik hoone soojussõlme ruumi. Soojussõlme ruum planeerida hoone tahakülge, nii et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Ruumi täpne asukoht määratakse liitumislepinguga. Soojusvõrku ühendamise koht: AS Kuressaare Soojus'e soojustorustik Komandandi 10b hoone soojussõlme ruumis. Soojussõlme projekt kooskõlastada Kuressaare Soojusega.

PLANEERITAV KRUNT

Planeeritav krunt	Krundi number	Pindala m ²	Sihtotstarve	Katastriüksuse number	Kinnistu number
Tallinna tn 15	2094	2411	Ärimaa	34901:007:0224	127634

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
teeservituut	Tallinna tn 17	Tallinna tn 15	Autoga juurdepääs Tallinna tn 15 paiknevale alajaamale	juurdepääsutee, ~100m ²
soojatorustiku servituut	Komandandi tn 10	AS Kuressaare Soojus	Soojustorustiku paigaldamine ja hooldamine Komandandi tn 10b soojussõlmest Tallinna tn 15 kinnistuni	1m mõlemale poole soojatorustikku

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT

ÜLDINFO

Aadress:

Tallinna tn 15

Maa omanik (juuli 2005.a. seisuga):

OÜ Alvarelli Invest

Krundi pindala:

2411m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Ärimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala

1326m² (täiehitusprotsendiga 55%)

+716m² maa-alust osa parkimise all (täiehitusprotsendiga maa all 85%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2,5 korrust + kelder, maksimaalse harjakõrgusega 12m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonele

Käesoleva planeeringuga planeeritakse olemasolevale hotellile juurdeehitus. Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele 22.12.1998 nr 1055 tuleb Kuressaare vanalinnas üle 100m² hoone projekteerimiseks korraldada arhitektuurivõistlus.

Käesolevale planeeringule on lisatud arhitektuurivõistluse võitnud arhitekt Ra Luhse poolt koostatud eskiis. Hoone projekteerida detailplaneeringule lisatud arhitektuurivõistluse võitnud eskiisprojekti põhimõtete järgi ja vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Planeeringuga antakse Tallinna tn 15 kinnistule maksimaalselt 1 hoone ehitusõigus. Planeeringu joonisel DP-4 on näidatud tinglikult juurdeehituse maapealne ja maa-alune osa, vastavalt arhitektuurivõistluse võitnud tööle. Planeeritud ehitise evakuatsioonitrepp võib paikneda väljaspool hoonestusala.

Krundile pääsu asukoht

Krundile juurdepääs on Tallinna tänavalt. Tallinna tn 15 paiknevale alajaamale on planeeringuga ettenähtud uus juurdepääs üle Tallinn tn 17 kinnistu. Juurdepääsu tagamiseks tuleb seada servituut Tallinna tn 17 kinnistule.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Krundil tagada minimaalselt 15 parkimiskohta, soovitatavalt hoone sokli või keldrikorrusel.

Haljastus

Maa-ala hoonestamise käigus püütakse olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Planeeringuga on näidatud tõenäoliselt ehitusele ettejäädavad puud. Iga maha võetud puu asemele istutatakse kinnistule 2 uut puud. Planeeringuga on näidatud kaks uut puud Tallinna tn 17 maaüksusele (istutatakse elanike nõusolekul). Tallinna tn 15 sissesõidu juures paiknevad kaks puud võib asendada vajadusel uutega (oht, et nad on vananenud).

Piirded

Olemasolevad dolomiitpostidega sepsaiad ja -väravad säilitada. Krundipiiridele, vajadusel, kavandada sobiv paekivist aed või dolomiitpostidega sepsaed.

Väikevormid

Välisvalgustus jm. lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus komplekselt.

Hoovi kujundamisel kasutada paekivi, munakivi ja metalli, haljastamisel traditsioonilisi haljastusvõtteid.

Prüginajandus

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 projekteerimismidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone tulepüsivusklass TP-2. Tagada krundile kaks sõltumatut juurdepääsu päästeautodele; praegu Tallinna tänavalt ja Torn 2 elamu juurest.

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, 2m ümber alajaama	AS Eesti Energia	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks