

Tellija: Kuressaare Linnavalitsus
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist 
Arhitekt: Terje Truuma 
Koostas: Pille Hein 

Kausta kooslus : lehti 9
jooniseid 5

Klotoid OÜ:

Tel 453 3723
GSM 508 4489
Faks 453 3695
E-mail klotoid@sarma.ee

Pikk 23
93812 Kuressaare
Reg kood 10207096

SISUKORD	lk. nr.
OTSUSED	
KOOSKÖLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	4
1.3 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.3.1 Keskkonnakaitselised tingimused	5
1.3.2 Tuleohutus	5
1.3.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	5-6
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	
2.1 Üldinfo	7
2.2 Projekteerimispõhimõtted	7-8
2.3 Seadusjärgsed kitsendused	8
2.4 Tehnovõrkude lahendus	8-9
JOONISED	
Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Miljööväärtuste skeem M 1:2000	leht 2
Tugiplaan M 1:500	leht 3
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 4
Illustreeriv joonis M 1:500	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:500	leht 6
TEHNILISED TINGIMUSED	
LISAD	

KURESSAARE LINNAS, LASTEAIA TN 8 JA TURU TN 6 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav kinnistu paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal Lasteaia tänava ääres. Ala piirneb lõunast Lasteaia tänavaga, läänest Lasteaia tn 10 ja Pikk tn 5, Turu tn 10 kruntidega, põhjast Turu tn 8 ja Turu tn 4 ning idast Lasteaia tn 4 kinnistutega.

Planeeritava ala suurus ca 3560 m².

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Lasteaia tn 8 ja Turu tn 6 kinnistule uue ehitusvõimaluse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine. Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 75 14.02.2007 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Muinsuskaitsealised eritingimused (koostaja Aiki Kama 2006)
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare Linnaatlas (1999)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas GRGM projekt OÜ, august 2005)
- AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 840 07.09.2007a.
- OÜ Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 125515 19.09.2007 a.
- AS Kuressaare Soojus poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 19/2007

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitse alal, Lasteaia tänava ääres.

Kirjeldatavad tänavad on kujunenud seoses uue linnakeskuse tekkega praegusesse kohta. Lasteaia oli algselt ilmselt üheks uue linnakeskuse ja linnuse vaheliseks ühendusteeks. Lasteaia on üks paremini säilinud ajaloolise hoonestuse ja miljööga tänavaid., mida iseloomustavad tänava looklemisest tekkivad vaheldusrikkad vaated ja mitmekesine arhitektuur, mis varieerub kõrguses ja asetuses tänava suhtes.

Lasteaia tn 8 paikneb 19. sajandi algusaastatest pärinev kõrge miljööväärtusega 2-korruselise puithoone. Samast ajast pärineb ka Turu 6 hoone. Algselt oli ilmselt Lasteaia tänava äärne maja kasutusel suursuguse klassitsistliku laadiga härrastemajana, mille abihooneks oli praegune Turu tn 6 koos jääkeldriga. 20. sajandi alguses asus Lasteaia tänava äärses hoones hotell Meissner. Mõlemad hooned, nii Lasteaia tn 8 kui ka Turu tn 6, on Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ühed vanimad säilinud hooned.

Krundil esineb rohke kõrghaljastus erinevate puuliikidega, milledest põhilised on vaher, saar, esineb ka mõned kased, pärn, pooppuu, kastan ning elupuud. Osa puudest on vanad ja kõverad ning võivad olla ohtlikud. Oluline element on kinnistul Lasteaia tänava ääres kulgev kõrge paekivimüür.

Tehnovõrkudest on kinnistul elektriühendus võimsusega 160 A ja siseühendus. Samuti on väljaehitatud Lasteaia tn 8 hoonele tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ühendus.

Liiklus Lasteaia tänava sellel lõigul on ühesuunaline, suunaga kesklinnast Pika tänava poole. Juurdepääs planeeritavale krundile Lasteaia tänavalt.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 01.10.2007	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Lasteaia tn 8 ja Turu tn 6	Euro Kinnisvara-arendus OÜ	2211 m ²	Väikeelamumaa 100%	34901:007:0270	224734

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Kogu planeeritav krunt 2211 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare linna üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu kesklinna segahoonestusalale. Segaehitusalale võib ehitada kõiki hooneid v.a. tootmisettevõtteid, korruselamuid ja keskkonda saastavaid ettevõtteid. Korruselisus 1-2 korrust. Käesolev planeering üldplaneeringut ei muuda.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeering teeb ettepaneku nimetada Turu tn 6 hoone ümber aadressiga Lasteaia tn 8a, kuna juurdepääs elamule saab olema Lasteaia tänava poolt ja uuele hoonele anda aadress Lasteaia tn 6. Kinnistu aadressiks jääks seega Lasteaia tn 6 // 8 // 8a. Krundile on planeeritud 3 korterelamut, millest 2 Lasteaia tn 8 ja Lasteaia tn 8a on kavandatud restaureerida ja krundi kirdepoolsesse nurka rajada uus hoone. Kõikide majade funktsiooniks on korterelamud. Planeeritav korterite arv kuni 20.

Põhjapoolse piiri ääres paiknev vana jääkelder taastatakse ja on võimalik kasutusele võtta abihoonena.

Juurdepääs hoonele on lahendatud olemasoleva juurdepääsu kaudu Lasteaia tänava poolt. Hoone projekteerimisel tagada igale korterile vähemalt üks parkimiskoht.

1.3 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.3.1 Keskkonnakaitselised tingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Hoone ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoone kütteks on planeeritud kaugküte. Olulist täiendavat õhusaastet elamute kütmisel ei teki.
- Krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Lasteaia tänaval Linnahotelli ees. Sademeed juhtida nimetatud sademevete trassi.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

1.3.2 Tuleohutus

Uue hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Lähim hüdrant asub Lasteaia tänaval Linnahotelli ees.

Planeeritava ala näol on tegemist vanalinna kitsaste kruntidega, kus sageli on hooned ehitatud krundi piiride äärde. Eesti Vabariigis kehtivate normide järgi peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Lasteaia tn 8 hoonel on olemasolev tulemüür, mis tuleb taastada. Lasteaia tn 8a hoone läänepoolse külje tulemüür taastada.

Käesolevaga on planeeritud uus (Lasteaia tn 6) maja Turu tn 4 piiri äärde ja Lasteaia tn 4 piirist ca 4m kaugusele. Et tagada hoonete vaheline tuleohutus vastavalt kehtivatele normidele, on planeeritud uue hoone põhjapoolne sein ehitada tulemüürina ja Lasteaia tn 4 asuva olemasoleva piiriäärse hoone sein ehitada ümber tuletõkkeseinaks. Hiljem Lasteaia tn 4 hoonele juurdeehituse rajamisel ehitada Lasteaia tn 6 poolne juurdeehituse sein tuletõkkeseinana. Tuletõkkesein rajada kivist tulepüsivusajaga 90 min, avatäited peavad olema mittepõlevast materjalist.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

1.3.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdmise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski.

2. PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT

2.1 Üldinfo

Lasteaia tn 6 // 8 // 8a

Maa omanik seisuga 01.10.2007

Euro Kinnisvaraarendus OÜ

Krundi pindala

2211 m²

Krundi sihtotstarve:

Väikeelamumaa 100 %

2.2 Projekteerimispehiohioötet

Krundile on planeeritud kahe olemasoleva hoone restaureerimine ja ühe uue korterelamu rajamine.

Olemasolevate hoonete taastamisel ja uue projekteerimisel arvestada Aiki Kama poolt koostatud Muinsuskaitse eritingimustega.

Uue elumaja projekteerimisel arvestada järgnevaga:

Vastavalt Kuressaare linna ehitismääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Käesoleva planeeringu koostamise ajaks on uue maja arhitektuurivõistlus toimunud ja võidutöö selgunud. Uue hoone projekteerimisel aluseks võtta Arhitektuuribüroo Asumarhitektid võidutöö.

- Uus hoonestus tuleb paindlikult integreerida ajaloolisesse miljöökesskonda.
- Uus hoone projekteerida tulemüüriiga vastu Turu tn 4 abihoonet.
- Uue hoone harjajoon peab olema madalam, kui Lasteaia tn 8 olemasoleva hoone harjajoon, seega madalam kui 9,45 m.
- Hoone võib olla maksimaalselt 2-korruseline.
- Sokli kõrgus ca 45 cm.
- Välisviimistluses tohib kasutada ainult vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulikke materjale, näiteks puitu, krohvitud kivipindu, dolomiiti, valtsplekki jmt. Kasutada ei tohi imiteerivaid materjale.
- Olemasolev kivimüür piki Lasteaia tänavat tuleb säilitada ja vajadusel remontida.
- Hoonetele planeeritud tulemüürid ja tuletökkeseinad lahendada arhitektuurselt ja materjalidelt vanalinna tingimustesse sobivalt.
- Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvalkruntide hoonetele. Arheoloogilistest leidudest teatada Muinsuskaitseametile.
- Sissesõidutee ja parklaala lahendada Kuressaare vanalinnale tüüpiliselt. Vältida tuleb suuri asfaltalaseid. Kõnniteede ja radade kujundamisel kasutada soovituslikult paekivi, dolomiiti. Täpne lahendus anda koos hoone projektiga ja kooskõlastada Kuressaare linnavalitsusega.
- Krundile projekteerida kuni 20 korterit. Projekteerimisel arvestada igale korterile 1 parklakohi.
- Haljastuse lisamisel järgida vanalinnale omaseid traditsioonilisi puu- ja põõsaliike, mitte kasutada tänapäevaseid koonilisi vorme.
- Juurdepääsu ette Lasteaia tänavaaärde olemasoleva kõnnitee jätkuna projekteerida ja ehitada allalastud äärektiviga kõnnitee.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 4
Täisehituse protsent: 38 %

Lasteaia tn 8

Hoone korruselisus 2 korrust
Hoone maks. kõrgus maapinnast: olemasolev
Katusekalle olemasolev

Lasteaia tn 8a

Hoone korruselisus 2 korrust
Hoone maks. kõrgus maapinnast: olemasolev
Katusekalle 7 kraadi

Lasteaia tn 6

Hoone korruselisus 2 korrust
Hoone maks. kõrgus maapinnast: 9,1 m
Katusekalle vastavalt OÜ Asumarhitektid võidutööle

Kinnistul asuv endine jääkelder

Hoone maks. kõrgus maapinnast: olemasolev
Katusekalle olemasolev

Piirded

Olemasolev Lasteaia tänava äärne kivimüür säilitada ja korrastada. Juurdepääs eraldada tänavast väravaga, lisaks jalakäigu värav.

Juurdepääsud

Juurdepääs hoonele on lahendatud olemasoleva juurdepääsu kaudu Lasteaia tänava poolt. Juurdepääsu ette Lasteaia tänava äärde olemasoleva kõnnitee jätkuna projekteerida ja ehitada allalastud äärekiviga kõnnitee.

Parkimine ja haljastus

Planeeringuga on ettenähtud parkimistsoon (ca 20 autot) ning haljasalad. Kõrghaljastuses on osaliselt planeeritud likvideerida. Mahavõetavad puud on osaliselt kõverad ja mõned ka kuivanud. Lasteaia tn 4 hoonete piiri ääres olevad puude juurestik kahjustavad seal olevat hoonet. Kuressaare linnas kehtib põhimõte, et iga mahavõetud puu asemele tuleb istutada kaks uut. Kui planeeritavale krundile uued puud ei mahu, siis istutada need linnavalitsuse poolt näidatud kohtadesse. Vajadusel võib maha võtta ka Lasteaia tn 8a maja ees olevad puud, kuna need mõjuvad küllaltki kahjustavalt hoone fassaadile.

2.3 Servituutide vajadus ja seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Kogu planeeritav krunt 2211 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale

2.4 Tehnovõrkude lahendusVeevarustus:

Juurdeehituse varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 840 07.09.2007.

Hetkel on Lasteaia tänava ühisvõrgust veetud toru kuni krundi piirini. Olemasolev toru vajadusel rekonstrueerida. Tõenäoliselt on otstarbekas varustada veega kolm ühel kinnistul asuvat korterelamut läbi ühise sisendustoru. Peale hargnemist kinnistul peab asuma igas korterelamus nõuetele vastavas kohas peaveearvesti.

Kanalisatsioon:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. . 840 07.09.2007.

Hetkel on Lasteaia tn 8 hoone tarbeks olemas kanalisatsioonitorustik, mis on ühendatud Lasteaia tänaval asuva ühiskanalisatsiooniga. Võimalusel kasutada olemasolevat torustikku ja teha hargnemised teistesse hoonetesse. Vajadusel torustik rekonstrueerida.

Sademeveekanalisatsioon: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. . 840 07.09.2007.

Sademeveed katustelt ja kõvakattega aladelt juhtida torustikuga Lasteaia tänaval asuvasse sademevetekanalisatsiooni.

Elekter:

Eesti Energia AS jaotusvõrgu Saarte piirkond on väljastanud tehnilised tingimused nr 125515 19.09.2007. a.

Olemasolev liitumissuurus 3x160 A. Seda ei ole planeeritud suurendada. Kinnistu elamugrupi varustamiseks elektrienergiaga tuleb kinnistu piirile, sissepoole kiviaeda paigaldada liitumiskapp ühendatuna olemasoleva kaabliga ja viies koormusega vastavusse alajaama ja Põik 2TR jadavinnakute kaitsmed. Elamute toited võtta liitumiskapi järgse tarbija jaotuskapi kaudu. Korteri arvestid paigaldada elamute koondkilpidesse.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 19/2007:

Soojatorustik saab alguse Põik ja Anton Lutsu tänava ristumisel asuvast soojatorustikust ja suundub piki Lasteaia tänavat Lasteaia tn 6 // 8// 6 krundile. Sealt edasi läheb soojatorustik iga elamu soojussõlme ruumi. Soojussõlm projekteerida igasse elamusse nii, et välistorustiku pikkus oleks minimaalne.

Side

Lasteaia tänaval planeeritava kinnistu ees asuvast kanalkaevust ehitada kanalisatsioon ja hargnemiskaev planeeritavale krundile. Kaevust vedada kanalisendid hoonetesse.

Kõikide torustike täpne paigutus, läbimõõdud ja kalded lahendada projekteerimise käigus.