

352-06
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,
SUUR-SADAMA TN 23

T – 112-06
A – 34436

KURESSAARE LINN, SUUR-SADAMA TN 23,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 21. veebruar 2006.a.

Esitatud: november 2006.a.

Juhataja:

A. Rand

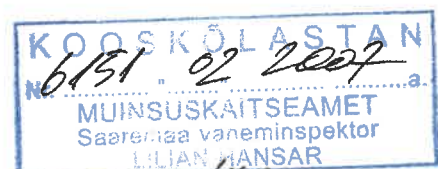
Projekteerija:

K. Keel

PLANEERING KEHTESTATUD **KURESSAARE**
2006

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

26 04 2007 nr. 37



SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGUÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
KRUNDIJAOTUS	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	6
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	7
Suur-Sadama tn 23	7
Suur-Põllu 30.....	9

JOONISED

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.(elanikega kooskõlastused)	DP-4
Põhijoonis. (täpsustatud lõplikud piirid)	DP-4M
Tehnovõrkude plaan.	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 93, 21. veebruar 2006.a. Suur-Sadama tn 23 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisadega.

As Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused Suur-Sadama tn 23 detailplaneeringu juurde, 01. november 2006.a.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, aadressiga Suur-Sadama tn 23, suurusega 1660m². Piirnedes põhjast Suur-Põllu 28 kinnistuga, kirdest Suur-Põllu tänavaga, kagust Suur-Sadama tänavaga ning edelast Veski tänavaga ja loodest Veski tn 12 ja Veski tn 10b kinnistutega.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata tingimused kinnistu jagamiseks kaheks iseseisvaks krundiks ja uue elamu projekteerimiseks uuele moodustatavale krundile.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 93, 21. veebruar 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Kuressaare vanalinna detailplaneering
 - Kuressaare linnatlas 1999
 - Muinsuskaitse eritingimused Suur-Sadama 23 remondiprojekti koostamiseks. Koostaja Tõnu Sepp, 2004.
 - Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu ja kõrvalhoonete ehitusprojekti koostamiseks. Koostaja Tõnu Sepp, 2005.
 - Suur-Sadama tn 23 korterelamu remondi ja juurdeehituse projekt. Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö T-166-04, 2005
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: DP Projektbüroo Oü, töö nr 22/06, M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Suur-Sadama tn 23 kinnistu asub Kuressaare vanalinnas, muinsuskaitsealal, Veski, Suur-Sadama ja Suur-Põllu tänavate nurgal. Kinnistul paikneb massiivne, renoveerimist vajav, 19. sajandi II poolest pärinev hoone. Alal on amortiseerunud puukuurid ja väike elamu Suur-Põllu tänava ääres, mille asemele muinsuskaitse eritingimused on määratlenud uue elamu. Heakorrastus puudub. Sissesõit krundile on Veski tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 15. veebruar 2006) on OÜ Helery, OÜ Hedinberg, Rande Kaldo, Allan Kaldoja, Rene Mägi, Kaido Kuusk, Valentina Derkatš ja Märt Turk`le kuuluv kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-65% ja Ärimaa-Ä-35%.
Kruunt 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 ja AS Elionile kuuluva sideõhuliini kaitsevöönd, 2m liini teljest.

Kinnistul on ühine juurdepääs Veski tn 10 kinnistuga Veski tänavalt.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa. Koostatav detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Suur-Sadama 23 kinnistu kaheks iseseisvaks krundiks. Olemasolev amortiseerunud väikeelamu jääb kavandatavale elamumaa krundile, aadressiga Suur-Põllu 30, ning massiivne korterelamu koos uuendamist vajavate kuuridega teisele krundile, aadressiga Suur-Sadama 23 ja sihtotstarbega: Elamumaa-80% ja Ärimaa-Ä-20%. Juurdepääs Suur-Põllu 30 krundile kavandatakse Suur-Põllu tänavalt. Suur-Sadama 23 juurdepääs jääb olemasolevana Veski tänavalt. Parkimine on lahendatud kruntidel. Suur-Sadama 23 krundile mahub 10 parkimiskohta, üks koht igale korterile. Planeeritavate kruntide lubatud täisehitusprotsendid on vastavalt 46% (Suur-Sadama 23) ja 38% (Suur-Põllu 30), mis on suuremad kui Kuressaare üldplaneeringu järgi lubatud täisehitusprotsent väikeelamumaal. Kuna planeeritavad krundid painevad Kuressaare Vannalinnas ja tegemist on olemasoleva väljakujunenud hoonete mahuga on kavandatavate kruntide täisehitusprotsendid põhjendatud.

Kuna Suur-Põllu 23 korterelamu elanikud soovisid detailplaneeringu koostamise käigus lastele ka liivakasti ja mängimise ala suurendamist, muudeti täiendavalt Suur-Sadama 23 ja Suur-Põllu 30 kruntide vahelist piiri. Seetõttu on elanike kooskõlastused joonisel DP-4 "Põhijoonis" ja planeeringu lõplik lahendus täpsustatud piiridega joonisel DP-4M "Põhijoonis".

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Suur-Sadama tn 23 krundil on toimiv elektriühendus AS Jaotusvõrgu elektrikaabliga Veski tänavalt. Jaotusmõõtekapp asub Veski tänava äärsel piiril. Uue kavandatava Suur-Põllu 30 krundi elektriühendus tuuakse üle Suur-Sadama 23 õue Suur-Põllu 30 krundi piirile planeeritud elektrimõõtekappi. Krundisisesed kaablid lahendatakse uue hoone projekteerimise käigus. Madalpingeelektrikaablile Suur-Põllu 30 krundi tarbeks kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit. (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrgud“).

- **Sidevarustus**

Suur-Sadama 23 krundil on olemasolev sideühendus sidekaabliga Suur-Sadama tänava ääres paiknevast sidekapist. Olemasolevalt on kavandatava Suur-Põllu 30 sideühendus õhuliiniga, mis perspektiivselt asendatakse sidekaabliga Suur-Põllu tänavalt. (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud“).

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele Suur-Sadama 23 detailplaneeringu juurde, 01. november 2006.a. on uue Suur-Põllu 30 krundile planeeritava elamu liitumine ühtse vee- ja kanalisatsiooni võrguga võimalik Suur-Põllu tänavale planeeritava veetorustiku baasil (Läänesaarte alamvesikonna veemajanduse projekt), mille ehitus toimub planeeritavalt 2007/2008 aastatel. Eelprojekt on tänase päeva seisuga kooskõlastamise staadiumis. Sisendustorul tuleb ette näha kinnistu piirile sulgemise võimalus. Hoonesse tuleb paigaldada veemõõtesüsteem.

Reovete ärajuhtimine on võimalik eelmainitud projekti raames Suur-Sadama tänavale 2007/2008 aastatel ehitatavasse kanalisatsiooni kollektorisse. Hoovivõrk tuleb planeerida nõuetekohase konstruktsioonilahendusega kontrollkaevude ja torustikega.

Planeeritaval maa-alal on ühtsed vee- ja kanalisatsioonitrassid Veski tänaval, millega on ühendatud Suur-Sadama 23 krundil olev korterelamu.

Lähim tuletõrjehüdrant H87 asub Veski tänaval.

- **Sadeveekanalisatsiooni ja drenaaž**

Planeeritaval maa-alal puudub sademevete ärajuhtimise võimalus. Lahendada lokaalselt.

- **Soojavarustus**

Planeeritud Suur-Põllu 30 elamu küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

KRUNDIJAOTUS

Planeeritav krunt	Maa omanik	Pindala m ²	Sihtotstarve
Suur-Sadama tn 23	OÜ Helery, OÜ Hedinberg, Rande Kaldo, Allan Kaldoja, Rene Mägi, Kaido Kuusk, Valentina Derkatš ja Märt Turk	1293	Elamumaa-E-80% Ärimaa-20%

Suur-Põllu tn 30	OÜ Helery, OÜ Hedinberg, Rande Kaldo, Allan Kaldoja, Rene Mägi, Kaido Kuusk, Valentina Derkatš ja Märt Turk	367	Elamumaa-E-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.

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno- võrkude servituut	Suur-Sadama tn 23	AS Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole planeeritavat elektrikaablit
Teeservituut	Suur-Sadama tn 23, Veski tn 10b	Suur-Sadama tn 23, Veski tn 10b	Autoga juurdepääs Suur- Sadama tn 23 ja Veski tn 10 kruntidele	ühine juurdepääsutee, ca 30m ²

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Suur-Sadama tn 23

Maa omanik (seisuga 15. veebruar 2006):

OÜ Helery, OÜ Hedinberg, Rande Kaldo, Allan Kaldoja, Rene Mägi, Kaido Kuusk, Valentina Derkatš ja Märt Turk

Krundi pindala:

1293m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa-80%

Ärimaa-20%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

600m² (täisehitusprotsendiga 46%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Elamul olemasolev, uuel abihoonel 1korrus.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Suur-Sadama 23 krundil paiknevale massiivsele elamule on koostatud Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ poolt korterelamu remondi ja juurdeehituse projekt, töö nr T-166-04, 2005.

Krundil paiknevad puudekuurid on amortiseerunud ja nende asemele tuleb ehitada uus abihoone. Lammutamisel tagada Veski tn 10b kinnistul oleva garaaži kivist vaheseina säilimine. Abihoone peab vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, olema madala viilkatusega ja kiviseintega hoone (Veski tn 12 krundi piirile tulemüür ja Veski tn 10b garaaži vahesein tulemüürina, lahendatakse projekteerimise käigus). Katusekatteks sile valtsplekk. Vajaduse korral võib praeguse pika hoonemahu jagada kaheks eraldiseisvaks plokiks. Detailsed tingimused kõrvalhoone projekti koostamiseks väljastab Kuressaare Linnavalitsus. Abihoone projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametis.

Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Piirded

Krunt piirata korrektse puitaiaga. Soovitavalt kõrge plankaed (ca 1,5m). Naaberkruntide vahelised piirkonda sobivad piirded võib rajada vastavalt kokkuleppele naaberkruntide omanikega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on ühine juurdepääs Veski tn 10b kinnistuga Veski tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krundil olevad puud on kehvast korras. Võimalusel säilitada elamu ääres olev elupuu ja Suur-Põllu ja Suur-Sadama tänavate ristmiku äärne puu. Hoovi korrastamisel kasutada haljasalade rajamisel rohkelt põõsaid, et visuaalselt suurendada suhteliselt väikest haljastuse osa krundil.

Prügemajandus

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 Eesti projekteerimismõistetest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on tulepüsivusega TP-2.

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	AS Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatisete kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Ühine juurdepääsutee, ca 30m ²	Veski tn 10b, Suur-Sadama 23	maa omanikl tagada ühine juurdepääs Suur-Sadama tn 23 ja Veski tn 10b kruntidele

ÜLDINFO**Address:****Suur-Põllu 30**

Maa omanik (seisuga 15. veebruar 2006):

OÜ Helery, OÜ Hedinberg, Rande Kaldo, Allan Kaldoja, Rene Mägi, Kaido Kuusk, Valentina Derkatš ja Märt Turk

Krundi pindala:

367m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

140m² (täisehitusprotsendiga 38%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

1 korrus+katusekorrus

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb uus elamu ehitada ühekorruselisena klassikalise viilkatusega. Hoone võib olla lahendatud moodsas arhitektuurikeeles, kuid peab sobituma Suur-Põllu tänava olemasolevasse hoonestuspilti. Sokli kõrgus ca 0,5m praegusest maapinnast. Sokli kõrgus peab jääma etteantud piiridesse ka majaanuse keldri ehitamise korral. Katuseharja kõrgus ei või olla suurem Suur-Sadama 23 kivimaja madalama osa katuseharja kõrgusest. Hoone peab paiknema esifassaadiga Suur-Sadama poole, praeguse hoone otsaseina joonel. Hoone maksimaalseks pikkuseks võib olla 15m. Välisviimistluseks horisontaalne laudvooder. Katusekatteks kas keraamiline katusekivi või sile värvitud valtsplekk. Avatäited (uksed ja aknad) valmistada puidust. Elamu juurde kuuluv abihoone ehitada eraldiseisvana krundi põhjapoolsesse nurka. Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele 22.12.1998 nr 1055 võib ilma arhitektuurivõistluse korraldamise nõudeta ehitada kuni 100m² ehitusaluse pindalaga uusehitisi. Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata.

Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Piirded

Krunt piirata korrektse puitaiaga. Soovitavalt kõrge plankaed (ca 1,5m). Naaberkruntide vahelised piirkonda sobivad piirded võib rajada vastavalt kokkuleppele naaberkruntide omanikega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on kavandatud juurdepääs Suur-Põllu tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Olemasolevalt planeeritaval krundil kõrghaljastus puudub. Krundi korrastamisel, tasakaalustamaks naaber krundi Suur-Sadama 23 vähest haljastust, kasutada võimalikult palju puid ja põõsaid.

Prüginajandus

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 Eesti projekteerimismõistetest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tulepüsivusklass on TP-3, võimalikul piiri äärsel abihoonel nõutav Suur-Põllu 28 piirile tulemüür.