

353-06
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 Järelvalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T - 049-06
A - 21001

 03.05.06
Tänavatähe Haldus
juh. lüga

KURESSAARE LINN, PIKK TN 4 JA LASTEAIA TN 11 **DETAILPLANEERING** KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 28. veebruar 2006.a.
Esitatud: aprill 2006.a.

Juhataja:



A. Rand

Projekteerija:



K. Keel

KURESSAARE
2006

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

"15" 09. 2006 nr. 38



SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGUÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
KRUNTIDE ANDMETE TABEL.....	5
KRUNTIDE ANDMETE TABEL.....	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	6
Pikk tn 4	6
Lasteaia tn 11.....	8

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Maakasutuse joonis.	DP-3
Planeeringu lahendus.	DP-4
Tehnovõrgud.	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 111, 28. veebruar 2006.a. Pikk tn 4 ja Lasteaia tn 11 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks.

Pikk tn 4 ja Lasteaia tn 11 detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, koos planeeritava ala skeemiga.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna territooriumil Lossipargi ja kesklinna vahetus läheduses, muinsuskaitsealal.

Planeeritav maa-ala haarab enda alla kinnistu, aadressiga Pikk tn 4 ja selle põhja küljel paikneva Lasteaia tn 11 kinnistu kagu nurga. Olemasolevalt on Pikk tn 4 kinnistu suurusega 726m² ja Lasteaia tn 11 kinnistu suurusega 8951m². Maa-ala piirneb idast Pika tänavaga ja lõunast Tolli tn 6 ning Pikk tn 2 kinnistutega. Lasteaia tn 11 kinnistu külgneb põhjast Lasteaia tänavaga ja läänest Tolli tänavaga.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Muuta Pikk tn 4 ja Lasteaia tn 11 kinnistute vahelist piiri, et võimaldada Pikk tn 4 projekteeritavale korterelamule õueala krundi loodeosas.

LÄHTESITUATSIION

- **Lähtematerjali loetelu**

- LV korraldus nr 111, 28. veebruar 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare vanalinna detailplaneering
- Kuressaare linnaatlas
- Pikk tn 2 detailplaneering. Kuressaare kommunaalprojekt, töö nr T-63-03, 2004. Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistutele on planeeritud ühine juurdepääs Pikk tänavale.
- Muinsuskaitse eritingimused Pikk tn 4 hoone renoveerimisprojekti tegemiseks.
- Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest, töö nr T-06-61, 1:500

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus**

Planeeritav maa-ala asub Kuressaare linna muinsuskaitsealal, olles vastavalt vanalinna 1982.a. detailplaneeringule olulise miljöövärtuseta Pika tänav lõik. Olemasolevalt on, vastavalt Kuressaare linnaatlasele, Pikk tn 4 kinnistul olulise miljöövärtusega raskejõustikumajaks rekonstrueeritud hoone, mis on viimastel aastatel seisnud kasutuseta.

Pikk tn 4 lõuna küljel on kolme korruselise uus korterelamu, viimasel on ühine juurdepääs Pikk tn 2 kinnistuga Pikk tänavalt. Hooned paiknevad tänavajoonel. Planeeringu alasse kaasatud lasteaia territooriumil paikneb olemasolevalt haljasala, kus on varem asunud pesukuivatamise plats, mida enam ei kasutata.

Lasteaia tn 11 Tolli tänav äär ja lõuna piir ning Tolli tn 6 kinnistud on piiratud kiviaedadega.

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

Olemasolevalt (seisuga veebruar 2006) on Traiver Haldus OÜ-le kuuluv Pikk tn 4 kinnistu ja Kuressaare linnale kuuluv Lasteaia tn 11 kinnistu mõlemad sihtotstarbega Ühiskondlike hoonete maa-Üh-100%.

Pikk tn 4 kinnistul paiknevad Kuressaare Soojusele kuuluvad soojustorustikud koos jaotuskaevuga, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole torustikke. Lasteaia tn 11 kinnistul paikneb Pikk tn 4 tarbeks rajatud kanalisatsioonitorustik ja madalpingekaabel, mõlemad kaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juhtfunktsiooniks - kesklinna segahoonestusala. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

PLANEERINGUÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga muudetakse Lasteaia tn 11 ja Pikk tn 4 vahelist piiri, võimaldades Pikk tn 4 projekteeritavale korterelamule õueala krundi loode osas, ühtlasi saab krundile lisa parkimise kohti. Lasteaia tn 11 kinnistust eraldatakse Pikk tn 4 jaoks 272m². Planeeringuga muudetakse Pikk tn 4 olemasolev Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarve Elamumaa sihtotstarbeks.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Planeeritaval maa-alal on olemasolev elektriühendus madalpingekaabliga, Pikk tn 2 kinnistul paikneva st jaotusmõõtekapist.
- **Sidevarustus**

Planeeritaval alal on olemasolev sideühendus Elion Ettevõtete AS-ile kuuluva sidetrassiga.
- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritaval maa-alal on olemasolevad AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud Pikal tänaval. Hoone ümberehitamise projekti mahus lahendatakse ka uus vee- ja kanalisatsiooniühendus AS Kuressaare Veevärk torustikega. Planeeringu joonisel DP-5 on näidatud tinglik võimalik ühendus. Lähim tuletõrjehüdrant asub Pikal tänaval.
- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaz**

Pikal tänaval on olemasolev sadeveekanaliseerimise torustik ja Pikk tn 4 ees olev vihmavesi jookseb Pikal tänaval olevasse sadevetekaevu.
- **Soojavarustus**

Planeeritud elamule projekteeritakse hoone ümberehituse projektiga tsentraalne keskküte, mis ühendatakse Pikk tn 4 kinnistul paikneva Kuressaare Soojuse AS kuuluvale soojustorustikuga.

KRUNTIDE ANDMETE TABEL**I etapp (Lasteaia tn 11 kinnistust eraldatakse Pikk tn 4a krunt)**

Planeeritav krunt	Maa omanik	Pindala m²	Sihtotstarve
Pikk tn 4	Traiver Haldus OÜ	726	Elamumaa-E-100%
Pikk tn 4a	Kuressaare linn	272	Elamumaa-E-100%
Lasteaia tn 11	Kuressaare linn	8679 (8951-272)	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-100%

KRUNTIDE ANDMETE TABEL**II etapp (Pikk tn 4a krunt liidetakse Pikk tn 4 krundile)**

Planeeritav krunt	Maa omanik	Pindala m²	Sihtotstarve
Pikk tn 4	Traiver Haldus OÜ	998 (726+272)	Elamumaa-E-100%
Lasteaia tn 11	Kuressaare linn	8679	Ühiskondlike hoonete maa-Üh-100%

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

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
teeservituut	Pikk tn 2 Pikk tn 4	Pikk tn 4 Pikk tn 2	Autoga juurdepääs kruntidele	ühine juurdepääsutee, 119m ²
Tehnovõrkude servituut	Lasteaia tn 11	AS Kuressaare Soojus	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole soojuse torustikke

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Aadress:

Pikk tn 4

Maa omanik (veebruari 2006.a. seisuga):

Traiver Haldus OÜ

Krundi pindala:

998m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

olemasolev

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

olemasolev

Hoonete suurim lubatud kõrgus

olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesolev planeering krundil paiknevale olemasolevale hoonele lisa ehitusõigust ei planeeri. Krundil paiknev endine "raskejõustikumaja" kavandatakse ümber korterelamuks. Hoone ümberehitamiseks on koostatud Tõnu Sepa poolt muinsuskaitse eritingimused.

Krundile pääsu asukoht

Krundile autoga juurdepääs on ühine Pikk tn 2 kinnistuga Pikk tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil, kokku 4 kohta.

Haljastus

Olemasolevad puud maksimaalselt säilitada, hoonet kahjustav ja parkimisele ettejääv puu likvideeritakse. Kavandatava piirdeaia äär haljastada põõsaste ja puudega.

Piirded

Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 vahele piiret ei ehitata. Planeeritava Pikk tn 4 ja Lasteaia tn 11 krundipiiride muudatuse vahele kavandatav aed lahendatakse hoone projekteerimise käigus, kooskõlastades Muinsuskaitse ametiga.

Prügimajandus

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 on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Ümberehitatav korterelamu tulepüsivusklass on TP-2. Lähim tuletõrjehüdrant (H65) paikneb Pikk tn 2 hoone ees.

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 soojuse torustikku	AS Kuressaare Soojus	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS § 156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Ühine juurdepääsutee, 119m ²	Pikk tn 2 Pikk tn 4	maa omanikel tagada vaba läbipääs Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistutele.

ÜLDINFO

Address:

Lasteaia tn 11

Maa omanik (veebbruar 2006.a. seisuga):

Kuressaare linn

Krundi pindala:

8679m²

Üldine ruumitüüp:

Poolavalik (maa-ala hoonestamata osa ei või kohaliku omavalitsuse nõusolekuta piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Ühiskondlike hoonete maa-Üh-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

olemasolev

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

olemasolev

Hoonete suurim lubatud kõrgus

olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesolev planeering krundil paiknevale olemasolevale hoonestusele lisa ehitusõigust ei planeeri.

Krundile pääsu asukoht

Krundile autoga juurdepääs on nii Pikk kui ka Tolli tänavatelt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Lasteaia territooriumile parkimist ette nähtud ei ole.

Haljastus

Kinnistu on olemasolevalt haljastatud ja heakorrastatud.

Piirded

Kinnistu on piiratud Lasteaia ja Pikk tänavate poolt kivipostidega puitaiaga. Tolli tänava poolt ja Tolli tn 6 kinnistu poolt kiviaiaga. Planeeritava Pikk tn 4 ja Lasteaia tn 11 krundipiiride muudatuse vahele kavandatakse Pikk tn 4 hoone ümberehitamise projekti käigus.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerile on planeeritud asukoht krundi sissepääsu juures.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb on hoonete projekteerimise käigus lähtunud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Lähim tuletõrjehüdrant (H65) paikneb Pikk tn 2 hoone ees.