

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

Kausta kooslus : lehti 10
jooniseid 6

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	
KOOSKÕLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-5
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5-6
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	6
1.3 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.3.1 Keskkonnakaitselised tingimused	7
1.3.2 Tuleohutus	7
1.3.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	7-8
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	
2.1 Üldinfo	8
2.2 Projekteerimispõhimõtted	8-9
2.3 Seadusjärgsed kitsendused	9
2.4 Tehnovõrkude lahendus	9-10
JOONISED	
Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Miljööväärtuste skeem M 1:400	leht 2
Tugiplaan M 1:300	leht 3
Hoonestuse skeem M 1:300	leht 4
Maakasutuse skeem M 1:300	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:300	leht 6
TEHNILISED TINGIMUSED	
LISAD	

KURESSAARE LINNAS, SUUR-SADAMA TN 21 DETAILPLANEERINGU**S E L E T U S K I R I****1. ÜLDOSA.****• Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal Tori linnaosa ja linna südramiku vahel. Ala piirneb kagust Suur-Sadama tänavaga ja edelast Suur-Põllu tänavaga.

Planeeritava ala suurus 655 m².

• Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on Suur-Sadama tn 21 kinnistule uue kahepere elamu planeerimine liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamiseks.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON**1.1.1 Lähtematerjalid**

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 232 11.04.2006 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Muinsuskaitse eritingimused Suur-Sadama tn 21 detailplaneeringu ja hoonete remondiprojekti koostamiseks (2006 OÜ Restauratorprojekt)
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare Linnaatlas (1999)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, juuni 2006)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitse alal, Suur-Sadama ja Suur-Põllu tänavate nurgal, Suur-Sadama, Väike-Sadama, Suur-Põllu ja Väike-Põllu tänavate kvartalis. Tegemist on kõige terviklikumalt säilinud kvartaliga vanalinnas ja vajab seetõttu erilist tähelepanu. Kuressaare Linnaatlases (koostatud 1999) on kirjeldatud kvartalit järgmiselt:

“Ala, mis moodustas omaette eeslinna, peetakse põhiliselt eesti soost käsitööliste ja Wildenbergi nahavabriku töötajate asulaks.

Linnaosa on nii planeeringult kui arhitektuurilt ehituslik tervik. Kaarjas tänavavõrk moodustab omaette kujundi, luues omakorda aluse pingestatud ristmike tekkeks, kust avanevad huvitavad vaated. Kvartal on tähistatud juba 1681. aastast pärineval linnaplaanil.

Siinne arhitektuurimiljöo on väga stiiliühtne, kuna 19. sajandil rajatud hoonestus on põhiliselt säilinud. Historistlikud ühe- ja kahekorruselised puitelamud, millel on palju originaalseid detaile, asetsevad tänavajoonel tihedalt üksteise kõrval, jättes ruumi puitasumitele iseloomulikele piirdeaedadele ja väravatele.”

Planeeritav krunt piirneb kagust Suur-Sadama tänavaga ja edelast Suur-Põllu tänavaga ning põhjast kirdest piirneb Suur-Põllu tn 19 ja Suur-Sadama tn 19 kinnistutega. Pikema hoonestamata küljega jääb käsitletav krunt Suur-Põllu tänava äärde, sellel poolel on tänavaruum laiali valgunud ja puudub vajalik pinge.

Suur-Põllu tn 19 paikneb nõukogude aegne hoonestus, mis oma mahult, materjalilt ja hoonestusviisilt on tänavale võõras.

Planeeritaval alal, tänava nurgal paikneb mansardkorrusega elumaja fassaadiga Suur-Sadama tänava poole ja õuel viilkatusega kõrvalhoone. Krunt on heakorrastamata, haljastus puudub, piirdeks on madal lääpa vajanud lipikaed. Eluhoone ja abihoone on säilinud oma eestiaegses mahus.



Vaade olemasolevale eluhoonele, restaureerimis- ja remonttöödega on juba alustatud.



Vaade kõrvalhoonele.

Kinnistul on olemas ühefaasiline elektriühendus ning hoovi peal paikneb pumbakaev. Reovesi kogutakse kogumiskaevudesse. Tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni ühendus puudub. Suur-Sadama tänava all paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri- ja sidekaablid.

Liiklus Suur-Sadama tänaval on kahesuunaline, Suur-Põllu tänaval lõigul Suur-Sadama Vahtra ühesuunaline suunaga Suur-Sadama tänavalt Vahtra tänava poole. Juurdepääs planeeritavale krundile hetkel Suur-Sadama tänavalt.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 06.04.2006	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Suur-Sadama tn 21	Viru Platsi Apteegi AS	655 m ²	Väikeelamumaa 100%	34901:010:0060	31334

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu

Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav krunt 655 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale
--	---	-------------------	--

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu väikeelamualal, kus lubatud täisehituse protsent on 30%, korruselisus maksimaalselt 2 korrust.

Planeeringu ala ümbritsev kvartal on kõrge miljööväärtusega ala, kus hooned paiknevad tänavajoonel tihedalt üksteise kõrval. Tänapäevaks on osa ajaloolisest hoonestust hävinud ja uued hooned on tänavajoonest kaugemale ehitatud. Sellest sõltuvalt on ühtne tänavasein laiali valgunud ning kvartal on kaotanud oma terviklikkuse (vt miljööväärtuste skeem joonis 2). Näide nõukogude aegsest sobimatust hoonestusest paikneb kohe Suur-Sadama tn 21 kinnistu kõrval Suur-Põllu tn 19 krundil, mis oma mahult, materjalilt ja hoonestusviisilt on tänavale võõras.

Käesolev planeering teeb ettepaneku rajada Suur-Sadama tn 21 krundile Suur-Põllu tänava ääres olemasse tühimikku uue hoonestuse. Uus hoone tänavajoonel taastab osaliselt tänavaseina terviklikkust ning leevendaks veidi Suur-Põllu tn 19 hoonete esiletungimist. Sellega suurendatakse krundi täisehitust 40 protsendini

Ühe krundi täisehitus protsendi suurendamine ei sisalda vastuolu üldplaneeringu eesmärgi ja sisuga ega avaliku huviga. Muinsuskaitse aspektist on sellel krundil erandina suurem täisehitusprotsent isegi vanalinna selle piirkonna miljööd tugevdav. Naaberkruntide omanikud on planeeringu lahendusega nõustunud, mis tähendab, et võimalike puudutatud isikute huvid on arvesse võetud. Kogu kvartali täisehitus jääb üldplaneeringuga kavandatu piiresse. Kuigi konkreetse krundi täisehitus on üldplaneeringus määratust suurem, ei tähenda see vastuolu üldplaneeringuga või üldplaneeringu muutmise vajadust.

Lõppkokkuvõttes annab konkreetse kinnisti täisehitusprotsendi suurendamine tänava miljööväärtuse taastamisele oma panuse.



Suur-Sadama tänav. Siin on näha tihedalt üksteise kõrval olevad hooned tänavajoonel.



Suur-Põllu tänav. Hooned üksteise kõrval tänavajoonel.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeritava krundi näol on tegemist elamumaaga, kus hetkel on nelja korteriga elamu ja abihoone. Krundi sihtotstarve jääb elamumaaks. Olemasolev elumaja ja kõrvalhoone on planeeritud restaureerida ja remontida olemasolevas mahus. Suur-Põllu tänava poolsesse külge planeeritud uus kahe korteriga elamu, mis oma plaanimõõtetelt ja mahult peab olema väiksem krundil asuvast elamust ja suurem kõrvalhoonest.

Märkus: 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.

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. Planeeritud elanike arv (kinnistul kokku 6 korterit) ei ületa antud piirkonna keskkonna taluvust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Elamud ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud lokaalne puuküte või elektriküte. Olulist täiendavat õhusaastet elamute kütmisel ei teki. Olemasolevale 4 korterile lisandub 2 korterit.
- Suur-Sadama tn 21 krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Orienteeruv veetarbimine kogu kinnistul on ca 1-2 m³ ööpäevas.

- Sademeveed juhitakse maapinna kalletega rohelistele aladele.
- 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.

Lähimad hüdrandid asuvad Suur-Sadama ja Veski tänavate ristmikul ning Suur-Sadama tn 13 krundi 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.

Käesolevaga on planeeritud uus hoone naaberkrundi kõrvalhoonele lähemale, kui 8 meetrit. Planeeritud hoonete vaheline kuja on 4 meetrit. Et tagada hoonete vaheline tuleohutus vastavalt kehtivatele normidele, on planeeritud uus eluhoone ehitada osaliselt tuletõkkeseinaga ja samuti on planeeritud Suur-Põllu tn 19 kõrvalhoone piiril asuva sein ümber ehitada tuletõkkeseinaks või rajada täiendavalt topelt sein tuletõkkeseinana.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt 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 sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

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

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

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

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, 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 sissemurdmiste riski.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1 Üldinfo

Suur-Sadama tn 21

Maa omanik seisuga 06.04.2006

Krundi pindala

Krundi sihtotstarve:

Viru Platsi Apteegi AS

655 m²

Väikeelamumaa 100%

2.2 Projekteerimispehmohtted

Krundi planeerimiseks ja hoonete remondiprojekti koostamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused 2006 aastal OÜ Restaauraatorprojekt poolt.

Olemasolevad elumaja ja kõrvalhoone säilitada oma funktsioonides ja remontida-restaureerida olemasolevas mahus.

Uus elumaja projekteerida arvestades järgnevat:

- hoone paigutada krundi lääne serva Suur-Põllu tänava äärde. Hoone tänavasein peab jälgima krundi piiri.
- hoone peab arvestama Suur-Põllu tänava ajaloolise hoonestus-mastaabiga ja olema plaanimõõtmelt ja mahult väiksem krundil asuvast elamust ja suurem kõrvalhoonest.
- hoone projekteerida viilkatusega, katusehari paralleelne Suur-Põllu tänavaga
- hoone räästa kõrgus ja soklikõrgus ei tohi ületada olemasoleva elamu omi
- hoone arhitektuurikeel võib olla kaasaegne, viimistlusmaterjalid peavad olema traditsioonilised: seintel horisontaallaudis, katusel valtsitud sileplekk, avatäited puidust
- hoone plaanilahendusele tingimusi ei ole.

Uus väravatega tänavapiire peab täiendama tänavaseina nii materjalis (puitlipp või plankaed) kui kujunduses (h= min. 120 cm) ja aitama pingestada laialivajunud tänavaruumi.

Krunt heakorrastada, uus haljastus valida traditsiooniline: valge leeder, sirel, jasmiin, luuderohi.

Krundile planeeritud rohelisi alasid (vt joonis 4) saab kasutada pesukuivatamiseks ja laste mängualana.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:

Hoone abs kõrgus

3

olemasolev eluhoone 8,5 m, olemasolev kõrvalhoone 4,5 m, uus planeeritud hoone 7,0 m

Hoonete korruselisus

2 korrust

Katusekalle

30-45 kraadi

Täisehituse protsent:

40 %

Arvestades krundi suurst on uus hoone planeeritud ehitusaluse pindalaga alla 100 m².

Juurdepääsud

Hoonetele on planeeritud kaks eraldi juurdepääsu koos parkimisvõimalustega krundi sees. Parkimiskohti ca 6. Parkimiskohti ja juurdepääsuteid ei tohi katta asfaldiga, soovituslikult kasutada murukivi või paekivi, dolomiiti. Väravate laius min. 4 m.

2.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav krunt 655 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale

2.4 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Juurdeehituse varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 756 18.07.2006.

Veevarustus on hetkel võimalik lahendada Suur-Sadama tänaval paiknevast ühisveevõrgust. Orienteeruvalt 2007 aastal on kavandatud ehitada veetorustik ka Suur-Põllu tänavale. Kuna kumbki elamu paikneb eri tänava ääres on võimalik uue elamu varustamine ka Suur-Põllu tänavale rajatavast veetrassist. Täpne torustiku paigutus lahendada projekteerimise käigus.

Kanaliseatsioon:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 756 18.07.2006.

Reovee juhtimine hoonetest on planeeritud ühise hoovivõrgu kaudu Suur-Sadama tänaval asuvasse kanalisatsiooni kollektorisse. Analoogselt veeühendusega on võimalik uue elamu reovee ärajuhtimine lahendada hetkel planeeritavas Suur-Põllu tänava kanalisatsioonitrassi. Ökonoomsem variant on siiski esimene.

Sadameveekanalisatsioon: Sadamevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 756 18.07.2006.

Sadameveed juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

Et vältida sadamevete kogunemist tänava alale, rajada krundile sadamevete imbkaev koos torustikuga. Katuste sadameveed koguda kokku ja suunata imbkaevu.

Elekter:

Orienteeruv arendaja poolt soovitud liitumissuurus kinnistu kohta 3x40 A.

Elektritoite saamiseks paigaldada olemasoleva liitumiskapi kohale jaotuskapp.

Arvestikapid paigaldada hoonetesse.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on kaks varianti:

1. Lokaalne puuküte
2. Elektrikütte baasil.