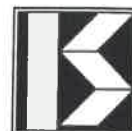


362-06
I A

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 T - 129-06
OBJEKT: KURESSAARE VANALINNA A - 34370
MUINSUSKAITSALA REG. NR 27011,
GARNISONI TN 6

Rain Nuurik

KURESSAARE LINN, GARNISONI TN 6,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 27. juuni 2006. a.

Esitatud: november 2006. a.

Juhataja: *A. Rand* A. Rand

Projekteerija: *K. Keel* K. Keel

KURESSAARE
PLANEERING KESTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

25.04.2007
"....." nr. 2



SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGUÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
KRUNDIJAOTUS	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	6
Garnisoni tn 6	6
Torni tn 4	8

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Maakasutuse joonis	DP-3
Projekteerimis põhimõtted	DP-4
Tehnovõrgud	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 426, 27. juuni 2006.a. Garnisoni tn 6 detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisadega.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, aadressiga Garnisoni tn 6, suurusega 1116m². Piirnedes põhjast Ojassoo tn 2 kinnistuga, läänest Torni tänavaga, lõunast Garnisoni tänavaga ning idast Garnisoni tn 7 ja Garnisoni tn 8 kinnistutega.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Kaaluda uue elu- ja ärihoone rajamist Garnisoni tn 6 krundile.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 426, 27. juuni 2006, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Kuressaare vanalinna detailplaneering
 - Kuressaare linnatlas 1999
 - Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Hadwest maamöödubüroo, töö nr T-06-139, M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Garnisoni tn 6 kinnistu asub Kuressaare vanalinnas, muinsuskaitsealal, Garnisoni ja Torni tänava nurgal. Planeeritaval krundil asub olemasolev hoone ja kõrvalhoone. Sissesõit krundile on Garnisoni tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (sisuga 26.juuni 2006) on OÜ Megateam kuuluv kinnistu sihtotstarbega Väikeelamumaa-100%.
Kruunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. Nr 27011. 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.
Kinnistut läbib Garnisoni tn 7 kuuluv veetorustik, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole toru ja OÜ Jaotusvõrgu elektrikaabel, trassikatsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit. Kinnistut läbib soojustorustik koos dreneažitorustikuga ei ole kasutusel.
Garnisoni tn 7 kinnistule pääseb üle Garnisoni tn 6 kinnistu.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 paikneb kinnistu kesklinna segahoonestusalal, detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

PLANEERINGUÜDLAHE

Käesoleva planeeringuga jagatakse olemasolev Garnisoni tn 6 kinnistu kaheks iseseisvaks krundiks. Olemasolev elamu jääb kavandatavale elamumaa krundile ja praeguseks hoonestamata ala saab äri- ja elamumaa krundi sihtotstarbed. Uuele Tornis tn 4 krundile kavandatakse üks hoone Tornis tänava piiri äärde, sissepääsuga Tornis tänavalt. Olemasoleva elamu ja kavandatava uusehituse vahele planeeritakse Tornis tänava äärde kõrge piire. Kuna olemasolev hoonestustihedus on suur, tuleb tuletõrjekujade tagamiseks naaberkruntide vahel (8m) rajada Garnisoni tn 6 krundile jääva abihoones põhja külge tulemüür.

TEHNOVÕRKUDE LAHE

- **Elektrivarustus**

Garnisoni tn 6 krundil on toimiv elektriühendus AS Jaotusvõrgu elektrikaabliga Garnisoni tänava ääres paiknevast jaotuskilbist. Uue kavandatava Tornis tn 4 liitumispunkt jääb samasse kohta, ühenduskaabel viiakse üle Garnisoni tn 6 krundi (vt. planeeringu joonist DP-5 „Tehnovõrgud“).

- **Sidevarustus**

Garnisoni tn 6 krundil on olemasolev sideühendus sideõhuliinilt Garnisoni tänavalt. Uue kavandatud Tornis tn 4 krundil on võimalik liituda Elioni sidetrassiga Tornis tänavalt, tänavamaa alla sobiva sidekanalisatsiooniga (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrgud“).

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritaval maa-alal on ühtsed vee- ja kanalisatsioonitrassid Tornis tänaval. Lähim tuletõrjehüdrant H118 asub torni ja Garnisoni tänava nurgal.

- **Sadeveekanaliseerimise ja drenaaž**

Planeeritaval maa-alal puudub sadevetekanaliseerimine. Sadeveed on olemasolevalt juhitud haljasaladele. Katuse ja kruntide sajuvett mitte lasta voolata teepesurale ega teekattele. Maa-alal olev drenaažitorustik kuulub lahutamatu osana soojustorustiku juurde. Kuna Tornis tn 4 krundi läbiv soojustorustik ei ole kasutusel, ei ole kasutusel ka selle kõrval olev drenaažitorustik.

- **Soojavarustus**

Planeeritaval maa-alal on võimalus liituda Kuressaare Soojuse soojatorustikuga Tornis tänaval, vastavalt liitumislepingule. Tornis tn 4 krundil olev soojustorustik ei ole kasutusel.

KRUNDIJAOTUS

Planeeritav krunt	Maa omanik	Pindala m²	Sihtotstarve
Garnisoni tn 6	OÜ Megateam	673	Elamumaa-E-100%
Torni tn 4	OÜ Megateam	443	Elamumaa-E-50% Ärimaa-50%

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
Tehnovõrkude servituut	Garnisoni tn 6	Torni tn 4; Garnisoni tn 7	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole madalpingekaablit ja 1m mõlemale poole veetorustikku
Teeservituut	Garnisoni tn 6	Garnisoni tn 7	Autoga juurdepääs Garnisoni tn 7 krundile	ühine juurdepääsutee, 42m ²

Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ettenähtud kitsenduse kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Garnisoni tn 6

Maa omanik (26. juuni 2006.a. seisuga):

OÜ Megateam

Krundi pindala:

673m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Olemasolev (täisehitusprotsendiga 45%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Garnisoni tn 6 krundil olevale elamule on Kuressaare Kommunaalprojekti OÜ poolt koostatud remondiprojekt: töö nr T-060-06. Elamusse on kavandatud viis korterit. Sissepääsud korteritesse on Garnisoni tn. poolt ja hoovist.

Hoone ajalooline maht ja kuju on säilitatud. Hilisemad puidust juurdeehitused on kavandatud lammutada. Juurde on projekteeritud veranda.

Vastavalt OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt tööle nr T-172-05, Kuressaare linn, Garnisoni tn 6, kinnistu nr 3624 hoonete remont muinsuskaitse eritingimustele, tuleb olemasoleva õuehoone asemele projekteerida uus peahoonega sobiv abihoone, kus põhjakülg on lahendatud tulemüürina. Säilinud avariohtlikud paekivimüürid lahti võtta, kivid säilitada. Säilitada 2 paekiviseintega ruumi ja sissepääsu ukseavad. 1-korruselise õuehoone viilkatuse harjakõrguseks on 6m. Katuse katteks keraamiline S-katusekivi või sile käsitsi valtsitud tsingitud terasplekk. Õuehoone avatäited puidust.

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

Piirded

Kuressaare linna kohta suhteliselt tiheda liiklusega Torni tänava äärde võib rajada kõrge piirde, mis lahendatakse Torni tn 4 krundile projekteeritava hoone projekti mahus. Naaberkruntide vahelised piirkonda sobivad piirded võib rajada vastavalt kokkuleppele naaberkruntide omanikega.

Krundile pääsu asukoht

Tagada juurdepääs Garnisoni tn 7 kinnistule.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krundile jäävad viljapuud likvideeritakse, ülejäänud puud säilitatakse.

Prügimajandus

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 projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

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 (Garnisoni tn 7 elektriühendus); Torni tn 4	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole veetoru	Garnisoni tn 7	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, 42m ²	Garnisoni tn 7	maa omanikul tagada vaba läbipääs Garnisoni tn 7 krundile.

ÜLDINFO**Address:****Torni tn 4**

Maa omanik (26. juuni 2006.a. seisuga):

OÜ Megateam

Krundi pindala:

443m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-50%

Ärimaa-50%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

132m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust, mitte kõrgem kui Garnisoni tn 6 korterelamu

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Võttes arvesse ümbritseva hoonestuse tihedust saab krundile rajada ühe hoone, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 132m². Uus kaasaegne hoone peaks olema miljööliselt vanalinna jätkuks, kaldkatusega. Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele 22.12.1998 nr 1055 võib ilma arhitektuurivõistluse korraldamise nõudeta ehitada kuni 100m² ehitusaluse pindalaga uusehitisi.

Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Piirded

Kuressaare linna kohta suhteliselt tiheda liiklusega Torni tänava äärde võib rajada kõrge piirde uue hoone ja olemasoleva Garnisoni tn 6 elamu vahele, mis lahendatakse Torni tn 4 krundile projekteeritava hoone projekti mahus. Naaberkruntide vahelised piirkonda sobivad piirded võib rajada vastavalt kokkulepele naaberkruntide omanikega.

Krundile pääsu asukoht

Krundile on kavandatud juurdepääs Torni tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil.

Haljastus

Krundil paiknevad viljapuud likvideeritakse, ülejäänud puud säilitada.

Prügimajandus

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 projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone tulepüsivusklass on TP-2.