

Tellija: Kuressaare Linnavalitsus  
Täitja: Klotoid OÜ  
Juhataja: Indrek Himmist .....  
Arhitekt: Terje Truumaa.....  
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](mailto: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	3-6
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	7
1.3 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.3.1 Keskkonnakaitselised tingimused	7-8
1.3.2 Tuleohutus	8
1.3.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	8
2. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID	
2.1 Üldinfo	9
2.2 Projekteerimispõhimõtted	9
2.3 Seadusjärgsed kitsendused	10
2.4 Tehnovõrkude lahendus	10
JOONISED	
Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Miljööväärtuste skeem M 1:2000	leht 2
Tugiplaan M 1:250	leht 3
Planeeringu põhijoonis M 1:250	leht 4
Illustreeriv joonis M 1:250	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:500	leht 6
TEHNILISED TINGIMUSED	
LISAD	

## KURESSAARE LINNAS, LASTEAIA TN 2 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 tiheda hoonestusega kesklinna piirkonnas. Ala piirneb lõunast Lasteaia tänavaga, läänest Lasteaia tn 4, põhjast Turu tn 2 ja Kauba tn 3 ning idast Kauba tn 1 kinnistutega.

Planeeritava ala suurus 377 m<sup>2</sup>.

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on Lasteaia tn 2 kinnistule ehitusvõimaluse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### 1.1 LÄHTESITUATSIOON

##### 1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 32 16.01.2007 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare Linnaatlas (1999)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, juuni 2006)
- Muinsuskaitseadus
- Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
- Asjaõigusseadus
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Kuressaare linna ehitusmäärus

##### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitse alal, Lasteaia tänavaaäres, kesklinna tiheda hoonestusega piirkonnas.

Kuressaare Linnaatlases (koostatud 1999) on kirjeldatud tänavat järgmiselt:

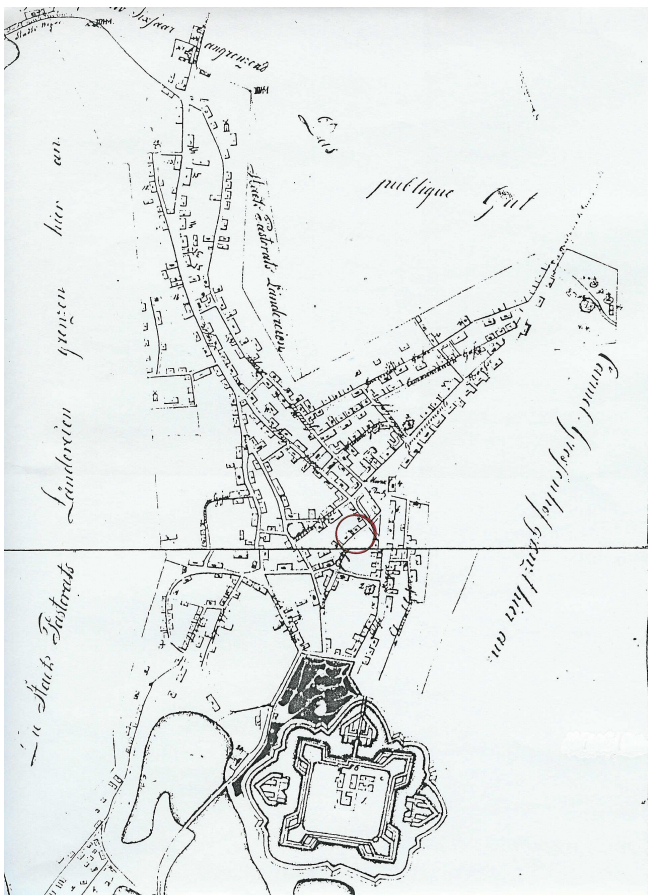
*“Kirjeldatavad tänavad on kujunenud seoses uue linnakeskuse tekkega praegusesse kohta. Lasteaia oli algselt ilmselt üheks uue linnakeskuse ja linnuse vaheliseks ühendusteeiks. Samas ühendab see keskväljakut endise Sõrve turuga.”*

*Lasteaia on üks paremini säilinud ajaloolise hoonestuse ja miljööga tänavaid., mille omapäraks on tänavaruumi paljusus. Lookleval tänaval avaneb igal sammul uusi vaateid, mis loovad vaheldusrikka olustiku. Eripära rõhutab ka erinev laius, hoonete kõrguste vaheldus ning mitmekesine arhitektuur.*



Lasteaia tänava alguse hoonestuslik rõhk asetseb tänava paremal poolel, kus paiknevad 18. sajandist pärinevad hooned. Paremal pool planeeritav hoonestamata krunt. Vasakul pool klassitsistlik kiviaed

Planeeritaval maa-alal on varasemal ajal paiknenud hoone, mis tänaseks on lammutatud. Hoone asukohaga tänavajoonel on märgitud juba 1862 aasta linnaplaanil.



Väljavõte 1862 a linnaplaanist. Planeeritava krundi asukoht tähistatud punase ringiga.





Väljavõte 20 saj alguse linnaplaanist. Planeeritava krundi asukoht tähistatud punase ringiga.

Planeeritava kinnistu idapoolse piiri lähedal paikneb vanemast ajast kividega vooderdatud salvkaev. Täpset kaevu ehitamise aeg ei ole teada. Kaevul ei ole tõenäoliselt muinsuskaitselist väärtus, samas aga huvitav leid ja väärib eksponeerimist.



Vana kividega vooderdatud salvkaev

Tehnovõrkudest asub Lasteaia tn 2 krundi piiril Kauba tn 1 elektriliitumiskilp.

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 27.04.2007	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Lasteaia tn 2	OÜ Sammal	377 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	34901:007:0278	279434

### 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 377 m <sup>2</sup>	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale

### 1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare linna üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu kesklinna segahoonestusalale. Segahoonestusalale 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

Krundile on planeeritud äri- ja eluhoone, kus esimene korrus on äripind ja teisel korrusel paiknevad eluruumid (ca 2 korterit). Soovituslikult võiks hoone jälgida ajalooliselt paiknenud hoone mahulist ülesehitust. Tänavapoolne osa viilkatusega 1 korrus ja hoovipoolne osa kuni 2 korrust.

Idapoolse piiri ääres paiknev vana kaev säilitatakse ning täielikult või osaliselt eksponeeritakse. Kaev asub ühes tasapinnas maapinnaga ning lähtuvalt sellest on see võimalik täies ulatuses või osaliselt katta auto koormust tagava klaasiga või kasutada teisi tehnilisi lahendusi.

#### Liiklus

Juurdepääs hoonele on lahendatud Kauba tn 1 kinnistu poolsest küljest. Planeeritava krundi puhul on tegemist alaga, kus autoliiklus on surutud suhteliselt kitsale tänavale. Antud Lasteaia tänavalõigul on liiklus ühesuunaline, samas on tänava ääres ettenähtud parkimine. Manööverdamine krundile on raskendatud. Planeeritud juurdepääs on mõeldud põhiliselt elanikele. Joonisel on näidatud kaks tingliku parkimiskohta, mis on mõeldud elanikele. Hoone projekteerimisel tagada igale korterile vähemalt üks parkimiskoht. Kasutada võib ka hoonealus ala ning projekteerida parkimiskohad esimese korruse tasandile hoone tagaosas.

Kuna tegemist on vanalinna alaga, siis tulevasel äri küllastajal on võimalik parkida tasulise parkimise alale või jätta auto linna tasuta parklatesse (näiteks Uue tänava parkla).

Teenindava transpordi juurdepääs saab toimuda ainult tänavalt, seega valida kaubaautodele kellaaeg, kui liiklus on minimaalne.

Prügiveo päevadel tuua konteinerid tänava äärde.

### 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 ehitustehnilistele 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 või elektriküte. Olulist täiendavat õhusaastet elamute kütmisel ei teki.
- Krundile on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.

- Lähimad sademevede kaevud ja torustik asuvad Lasteaia Pika tänava tsoonis. Äravool Lasteaia tn 2 krundi juurest hotelli juures asuvasse restkaevudesse on võimalik tänu maapinna langevale profiilile.
- 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 ja Kauba tänavate ristis.

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 maja naaberkruntide hoonetele lähemale, kui 8 meetrit. Et tagada hoonete vaheline tuleohutus vastavalt kehtivatele normidele, on planeeritud uus hoone ehitada osaliselt tulemüüri ja tuletõkkeseinaga. Tuletõkkesein rajada kivist tulepüsivusajaga 90 min, avatäited peavad olema mittepõlevast materjalist. Parkimisala eraldada Kauba tn 1 hoovist kivimüüri. Kivimüüri kõrgus peab ületama auto kõrgust (ca 2 m).

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt 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 sissemurdmise, 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 hooivid 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 sissemurdumiste riski.

## 2. PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT

### 2.1 Üldinfo

Lasteaia tn 2	
Maa omanik seisuga 27.04.2007	OÜ Sammal
Krundi pindala	377 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 50%
	Väikeelamumaa 50 %

### 2.2 Projekteerimispehiohtted

Krundile on planeeritud äri- ja eluhoone, kus I korrus on äripind ja II korrus elamispind.

#### Uue elumaja projekteerimisel arvestada järgnevaga:

- Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles, kuid soovitav lähtuda krundil ajalooliselt paiknenud hoone mahulisest ülesehitusest:
- Uus hoone projekteerida tänavajoonele.
- Tänavapoolsel frondil projekteerida hoone viilkatusega, milles võib olla vanalinna sobivaid väikesi vähedomineerivaid katuse vintskappe, katusehari paralleelne Lasteaia tänavaga
- Hoone korruselisus tänava ääres 1 korrus viilkatusega, osaliselt krundi tagaosas 2 korrust
- Uue hoone tänavapoolse osa räästa kõrgus ei tohi olla Kaba tn 1 ja Lasteaia tn 4 tänaväärsete hoonete räästa kõrgusest kõrgem.
- Hoone hoovipoolne 2 korruseline osa ei tohi tänavalt vaatajale olla domineeriv, vaid peab jääma suhteliselt märkamatuks.
- Uue hoone harjakõrgus ei tohi ületada Kauba tn 1 ja Lasteaia tn 4 tänaväärsete hoonete harjakõrgust. Maksimaalne harja kõrgus planeeritud maapinnast 9,5m. Tähelepanu pöörata Kauba tn 3 krundi poolse hooneosa kujundusele, kuna see jääb nähtavaks Kauba, Turu tänavatelt.
- viimistlusmaterjalid peavad olema naturaalsed, keelatud kasutada imiteerivaid materjale
- Hoone põhjapoolsele küljele planeeritud tulemüür lahendada arhitektuuriselt ja materjalidelt vanalinna tingimustesse sobivalt.
- Ehitamise protsessis pöörata tähelepanu vanalinna piirkonna kitsendavatele tingimustele – naaberkinnistutel asuvad hooned on osaliselt ehitatud ilma vundamendita. Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvakruntide hoonetele. Arheoloogilistest leidudest teatada Muinsuskaitseametile.
- Lasteaia tänava äärne kõnnitee tuleb taastada.

#### Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Hoonete korruselisus	tänava ääres 1 korrus viilkatusega, lubatud on välja ehitada katuse alune koos vintskappidega, osaliselt krundi tagaosas 2 korrust
Hoone maks. Kõrgus maapinnast:	9,5 m
Katusekalle	tänavapoolne katusekalle 35 - 40 °

Hoovi poolne kahe korruseline osa võib olla madalama kaldega, mitte kasutada lampkatust 53 %

Täisehituse protsent:

Sisehoov lahendada Kuressaare vanalinnale tüüpiliselt. Kasutada võib näiteks munakivi sillutist või huvitavamaid ja vanalinna sobivamaid tänavakive. Täpne lahendus anda koos hoone projektiga ja kooskõlastada Kuressaare linnavalitsusega.

Vastavalt Kuressaare linna ehitusmääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m<sup>2</sup>, projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustöid.

### Piirded

Juurdepääs eraldada tänavast väravaga.

Parkimisala eraldada Kauba tn 1 hoovist tuleohutuse kaalutusel paekivimüüri. Müüri kõrgus peab ületama auto kõrgust (ca 2 m).

Lasteaia tn 4 piiri äärde planeeritud piirdeaed võib olla moodsam ja madalam ca 20 cm paksune krohvimüür või siis sepisaed sokliil. Krundi tagumisse osasse Lasteaia tn 4 piiri äärde kavandatud müüri paksus ca 50 cm ja peab sobima vanalinna tingimustesse. Värava ja piirdeaia eskiis kooskõlastada hoone projekteerimise käigus linnavalitsusega

### Juurdepääsud

Juurdepääsud hoonele on lahendatud Kauba tn 1 kinnistu poolsest küljelt. Juurdepääsu lõpus on mõeldud parklaala elanike autodele. Hoone projekteerimisel tagada igale korterile vähemalt üks parkimiskoht. Kasutada võib ka hoonealus ala ning projekteerida parkimiskohad esimese korruse tasandile hoone tagaosas.

Teenindava transpordi juurdepääs saab toimuda ainult tänavalt, seega valida kaubaautodele kellaaeg, kui liiklus on minimaalne.

Samuti saab prügiveo lahendada kitsaste manööverdamistingimuste pärast tänavalt. Selleks leppida prügivedajaga kokku sobiv ajagraafik, näiteks varahommikused ajad, ning tuua prügikonteinerid prügiveo päeval tänavaaäärde.

## **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 377 m <sup>2</sup>	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale

## **2.4 Tehnovõrkude lahendus**

### Veevarustus:

Juurdeehituse varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused nr. 802 02.04.2007.

Veevarustus on lahendatud Lasteaia tänaval paiknevast ühisveevõrgust. Torustiku planeerimisel arvestatud Kauba tn 1 liitumise vajadusest tänavavõrku. Täpne torustiku paigutus lahendada projekteerimise käigus.

### Kanaliseatsioon:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 802 02.04.2007.

Reovee juhtimiseks hoonest rajada kanalisatsioonitorustik Lasteaia tn 4 hoovi sissesõidu juures paiknevast ühiskanalisatsiooni kontrollkaevust. Tänavatorustiku planeerimisel arvestatud Kauba tn 1 liitumise vajadusest.

Sademeveekanalatsioon: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 802 02.04.2007.

Äravool Lasteaia tn 2 juurest on võimalik tänu maapinna kalletele Linnahotelli juures asuvasse sademevete restkaevudesse ja torustikku..

#### Elekter:

Eesti energia AS jaotusvõrgu Saarte piirkond on väljastanud tehnilised tingimused nr 114141 20.04.2007. a.

Orienteeruv arendaja poolt soovitud liitumissuurus 3x40 A.

Olemasolev Kauba tn 1 jaotuskapp on planeeritud ümber tõsta. Uus liitumiskapp ja ümbertõstetav kapp paigaldada ühte kohta. Krundisisesed võrgus alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

#### Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 08/2007:

Soojustorustik saab alguse olemasolevast soojustorustikust Põik ja Lutsu tänava ristist ja suundub piki Lasteaia tänavat planeeritava hoone soojussõlme ruumi.

#### Side

Side ühenduse saamiseks on väljastanud Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 6141759 16.04.2007. lasteaia tn 4 ees asuvast elioni kanalkaevust ehitada 50 mm diameetriga kanalisatsioon planeeritavasse hoonesse.