

# **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,  
GARNISONI TN 16

**T – 023-08**  
**A – 20759**

KURESSAARE LINN,  
GARNISONI TN 16  
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA  
REG. NR 27011,

## **DETAILPLANEERING**

Algatatud: mai 2007.a.  
Esitatud: detsember 2008.a.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE**  
**2008**

**SELETUSKIRI**

<b>SELETUSKIRJA ÜLDOSA .....</b>	<b>3</b>
<b>LÄHTESITUATSIOON .....</b>	<b>3</b>
<b>PLANEERINGU LAHENDUS .....</b>	<b>5</b>
<b>TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>6</b>

**JOONISED**

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Tehnovõrkude plaan.	DP-4

**LISADOKUMENDID**

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 318, 22. mai 2007.a Garnisoni tn 16 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.

AS Kuressaare Veevärk kiri 19. veebruar 2008. a nr. 861 Garnisoni 16 detailplaneeringu juurde.

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala, aadressiga: Garnisoni tn 16 (kat nr 34901:008:0028, reg. osaga 1875234), paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeringualaks on osa Kuressaare Põhikooli kinnistust (ca 6200m<sup>2</sup>).

Planeeritav maa-ala piirneb läänest Rootsi tänava, Rootsi tn 2, 4 ja 6a kinnistutega, põhjast Garnisoni tn 16 paikneva kooli staadioniga, idast Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16a ja Garnisoni tn 16b kinnistutega ning lõunast Garnisoni tänavaga.

- **Planeeringu eesmärgid.**

Selgitada võimalused majandushoone projekteerimiseks Kuressaare Põhikoolile. Määrata ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, haljastus ja heakord, lahendada parkimine.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 318, 22. mai 2007. a Garnisoni tn 16 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Garnisoni, Rootsi, Rohu ja Väljaku tn vahelise maa-ala detailplaneering (Kuressaare LV planeerimis- ja ehitusosakond 2001)
- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo, töö nr G-182-07.
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Planeeritaval maa-alal asub kahekorruseline põhikooli hoone (ehitusluse pinnaga 1347m<sup>2</sup>) ning riikliku kaitse all olev ajaloomälestis nr 4113-18. saj pärit maakonna vanim koolihoone (ehitusluse pinnaga 167m<sup>2</sup>).

Ala läbib hulgaliselt tehnovõrke; kinnistu on suhteliselt hästi heakorrastatud ja haljastatud.

Kinnistule pääseb Garnisoni ja Rootsi tänavatelt. Kinnistu põhjaosas asuvale staadionile pääseb ka Väljaku ja Rohu tänavatelt. Staadioni ala planeering ei käsitle.

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

Olemasolevalt on Kuressaare linnale kuuluva Garnisoni tn 16 kinnistu sihtotstarbeks Ühiskondlike hoonete maa-100%.

Garnisoni tn 16 kinnistut läbivad Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluvad madalpingekaablid (kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge), AS Kuressaare Veevärgile kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud (kaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustiku telgjoont), AS Elion Ettevõtetele kuuluv sidekanalisatsioon (kaitsevöönd 2m mõlemale poole liinirajatise keskjoont) ja AS

Kuressaare Soojusele kuuluvad soojustorustikud (kaitsevöönd 2m mõlemale poole soojustorustiku isolatsiooni välispinda).

Kinnistu kagunurgas paikneb riikliku kaitse all olev ajaloomälestis nr 4113-18. saj pärit maakonna vanim koolihoone.

Garnisoni tänavapoolne osa kinnistust paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. nr 27011. Maaomanikul tuleb kinni pidada Muinsuskaitseadusest ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest. Enne olemasolevate hoonete ümber-, juurdeehitus- ning renoveerimisprojektide koostamist tuleb tellida muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimused ja kõik koostatavad projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Vanalinna kaitsealal ja kaitsetsoonis olevate ehitiste lammutamine ei ole lubatud ilma Muinsuskaitseameti loata. Vastavalt Kuressaare ehitismääruse §17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100m<sup>2</sup>, projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010. a on maa kasutamise juhtfunktsioon asutuste ja üldkasutavate hoonete maa.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

## PLANEERINGU LAHENDUS

### Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse põhikooli õuele, Rootsi tn 4 piirile uus ühekordne majandushoone. Kavandatava majandushoone jaoks on maksimaalselt ruumi 110m<sup>2</sup>, kuna ümberringi paiknevad olemasolevad tehnovõrgud. Uus hoone rajatakse tulemüüriaga, et mitte piirata Rootsi tn 4 kinnistu ehitusõigust. Majandushoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlusmaterjalid sobitada olemasoleva miljööga (ühepoolne plekist viilkatus, kaldega 10°, välisviimistluseks silekrohv). Tulemüüri maksimaalne kõrgus maapinnast 5,10m.

### Krundile pääs

Põhijuurdepääs siseõuele kavandatud parklasse on kavandatud Rootsi tänavalt. Üle Garnisoni tn 16a kinnistu säilib ühine autoga sissesõidutee Garnisoni tn 16 ja 16b kinnistutele.

### Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Põhikooli siseõuele on planeeritud 18 auto parkimise kohta ja ca 80 jalgratta kohta.

### Piirdeaiad

Detailplaneeringuga on määratud maa-ala ümbritsevad piirete kõrgused ja kujundused, millede ehitamiseks koostatakse aiaprojektid:

Garnisoni tänava ja Rootsi tänava äärne olemasolev kivipostidega piire vajab uuendamist, aia kõrgus ja kujundus jäävad samaks.

Rootsi tn 2 ja Garnisoni tn 16 vaheline puitpiire uuendada, aia kõrgus ja kujundus jäävad samaks.

Rootsi tn 4 ja Garnisoni tn 16 vaheline piire on kavandatud võrkpiirdena, kõrgusega mitte üle 1,6m. Võrkpiirde koolipoolsele küljele rajatakse hekk, et eraldada põhikooli õuele kavandatud 18 auto kohaga parkla elamute õuedest.

Garnisoni tn 16 ja Garnisoni tn 16b vahele rajatakse uus 1,2m kõrgune puitpiire, sama kujundusega nagu Rootsi tn 2 ja Garnisoni tn 16 vahel.

Maa-alal olev staadion on olemasolevalt piiratud muust kooli õuest võrkpiirdega. Staadioni kagu nurk eraldatakse Garnisoni tn 16b ja Väljaku tn 5 kinnistutest samuti võrkpiirdega.

### Haljastus

Maa-ala haljastus on minimalistlik. Põhikooli Garnisoni ja Rootsi tänavate äärne front eeldab madalamat haljastust (soovitavalt Rugosa tüüpi pargiroosid, nii öelda vanaaegsed roosid), et hoida avatuna põhikooli fassaad. Olemasolevad kukerpuud vajavad hooldust. Kinnistu siseõuel olev puu ja ida piiril olevad puud säilitatakse ja korrastatakse. Hooviala haljastuskujunduses võib kasutada ebajasmiiini, harilikku sirelit ja jugapuud. Jalgratta parkla juures on soovitatav istutada jugapuud, mis annaks talviselt igavasse raagus hoovi rohelust ja oleks kergelt varjavaks piirdeks elamute tagahoovidele. Elamute ja kooliõue vahel asetsevale võrkaiale võib kasvatada metsviinapuud või luuderohu.

Kinnistu detailne haljastus ja heakord lahendada projektistaadiumis.

## Heakord

Staadioni ala kagu osasse on kavandatud väikelaste mänguvormid algklasside tarbeks. Põhikooli ida küljele, Garnisoni tn 16b krundi poolsesse külge, on kõvakattega õueosale ettenähtud välitundide pidamise koht.

Koolimaja teenindavad prügikonteinerid paigutatakse kooli siseõuele, jalgrataste parkla kõrvale. Prügivedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutavate firmadega.

Detailplaneeringuga näidatud kõvakattega ala (tänavakivi, asfaltbetoon vms.) koostatakse tööprojekt. Õueala katendite liigid, väikerajatiste tüübid, haljastuse liigid ja planeering täpsustatakse projektistaadiumis.

Detailplaneeringu lähteülesandes nõutud avaliku jalakäijate läbipääsu rajamine üle Garnisoni tn 16 kinnistu käesoleva detailplaneeringuga ei kajastu, kuna tänasel päeval ei ole harjumuspärane liikumine üle Kaitseliidule kuuluva Väljaku tn 5 kinnistu ja seni ilma konkreetse arenduskavata Garnisoni tn 16b kinnistu takistatud. Jalakäijate läbipääsu kavandamine lükkub edasi Garnisoni tn 16b ja Väljaku tn 5 kruntide perspektiivsete kavatsuste selgumiseni.

## Märkus:

Planeeritavate hoone ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt. Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### • Elektrivarustus

Kuressaare Põhikooli kinnistul Garnisoni tn 16 on olemasolev elektriühendus Eesti Energia elektrivõrguga Garnisoni tn 16a kinnistul paiknevast alajaamast madalpingekaabliga. Uue majandushoone elektriühendus lahendatakse tööprojektiga, ühendatuna põhikooli sisevõrgule.

Kinnistut läbivaile AS Jaotusvõrgule kuuluvatele elektrikaablitele kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Vt. joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“.

### • Sidevarustus

Garnisoni tn 16 kinnistul on toimiv sideühendus Elion Ettevõtted AS sidevõrkudega. Maa-ala läbivatele Elion Ettevõtted AS-le kuuluvatele sidekanalisatsioonile ja õhuliinile kehtib kaitsevöönd 2m mõlemale poole liinirajatise telge.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

### • Veevarustus ja kanalisatsioon

Garnisoni tn 16 paiknev põhikool on olemasolevalt ühendatud AS Kuressaare Veevärgi ühise vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Uus kavandatav majandushoone ühendatakse siseõuel olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega (tuleb jälgida, et hoone alla ei jääks vee- ja kanalisatsioonitorustikke).

Enne põhiprojekti kavandamist tellida konkreetsed liitumistingimused täpsustatud veetarbimise kogustega.

Tuletõrjerveevarustuseks on olemasolev hüdrant (H-122) Rootsi tn 4 kinnistul.

Olemasolevatele ühiskanalisatsiooni- ja -veetorustikele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (vastavalt keskkonnaministri, 16. detsember 2005. a, määrusele nr 76 „**Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus**” kehtib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste).

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Vastavalt AS Kuressaare Veevärk kirjale 19. veebruar 2008. a nr.861 Garnisoni 16 detailplaneeringu juurde, planeeritaval maa-alal sademeveetorustik puudub. Ka ei ole planeeritud lähiaastatel nende rajamist. Seega on ajutiselt näidatud võimalus sademevete ära juhtimiseks põhikooli hoovi katenditelt pinnasesse immutamise teel (staadionile). Teise variandina on DP-5 „Tehnovõrkude plaanil“ näidatud sademevete viimine Garnisoni tänavale, kust kaudu tuleb see juhtida Tallinna mnt sadeveekanaliseerimisele. Sadevete rajamiseks maa-alale koostatakse vastav projekt. Sajuveed tuleb kokku koguda ja kanaliseerida kinnistu piires. Sademevete juhtimine sõiduteele ei ole lubatud.

- **Soojavarustus**

Põhikool on ühendatud AS Kuressaare Soojuse kaugküttega. Garnisoni tn 16 kinnistul läbivad AS Kuressaare Soojusele kuuluvad kaugkütte torustikud, millele kehtib kaitsevöönd. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusele nr 213 (RT I 2002, 58, 368), **Surveseadme kaitsevööndi ulatus**, kehtib alla 200mm läbimõõduga torustikule kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinnast. Kavandatava majandushoone soojusvarustus lahendada soovitatavalt kaugkütte baasil.

- **Välisvalgustus**

Garnisoni tn 16 kinnistul on rajatud olemasolevalt staadioni välisvalgustus, mis jääb väheseks koolimaja ümbruse valgustamiseks. Koolimaja parkla poolne siseõue valgustus lahendatakse kas kavandatava abihoone välisvalgustusega (suunates ühe valgusti autode parkla poole ja teise jalgrataste parkla poole) või paigaldatakse sinna eraldi välisvalgustuspost. Põhikooli idapoolsesse külge on ettenähtud aia poolsesse haljasala osasse uus välisvalgustuspost, ühendatuna staadioni välisvalgustuse liinile.

Siseõue välisvalgustus lahendatakse siseõue tööprojekti käigus.

- **Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hooned on tuleohutusklassiga TP-2 (kuni 250 inimest) ja TP-1 (üle 250 inimese), kasutusviis IV (põhikool).

Tuletõrjerveevarustuseks on olemasolev hüdrant (H-122) Rootsi tn 4 kinnistul.

**KITSENDUSED**

<b>Kitsenduse alus</b>	<b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>	<b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b>	<b>Kitsenduse sisu</b>
<b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>	1m mõlemale poole olemasolevaid madalpingekaableid, ca 290,8m <sup>2</sup> ; 2m mõlemale poole olemasolevaid kanalisatsiooni- ja veetorustike telgjoont, (alla 250mm siseläbimõõduga torustikul): veetorustikul ca 340m <sup>2</sup> ja kanalisatsiooni-torustikul 404m <sup>2</sup> ; kaitsevöönd 2m mõlemale poole liinirajatise keskjoont ca 540m <sup>2</sup> ; kaitsevöönd 2m mõlemale poole soojustorustiku isolatsiooni välispinda ca 609m <sup>2</sup> ;	OÜ Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; Elion Ettevõtte AS; AS Kuressaare Soojustus;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
<b>Muinsuskaitse-seadus</b>		Muinsuskaitseamet	Maaomanikul tuleb kinni pidada Muinsuskaitseest ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest.