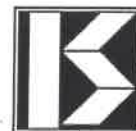


393-07
I

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 Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 24-08

A – 20601

Ivo Kask  22.04.2008

KURESSAARE LINN, UUS TN 45,

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 13. november 2008.a.

Juhataja:



A. Rand

Projekteerija:



K. Keel

**KURESSAARE
2008**

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

18. 08 2008 nr. 41

KOOSKOLASTAN
Nr. 9443 " 4 " 06 2008 a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
RITA PEIRUMAA



SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	5
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	6
Uus tn 45	6

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis.	DP-3

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 739, 13. november 2007.a. Uus tn 45 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas, muinsuskaitseala piiril, kaitsevööndis, hõlmates Uus tn 45 olemasoleva kinnistu. Piirnedes Uus tänavaga, Uus tn 47, Pärna tn 33, Pärna tn 31, Pärna tn 29 ja Uus tn 43 kinnistutega. Olemasolev Uus tn 45 kinnistu on suurusega 955m².
- **Planeeringu eesmärgid.**
Selgitada võimalused ca 50 inimest mahutava SPA Kuressaare Koguduse saali projekteerimiseks Uus tn 45 hoone juurdeehitusena.
Määrata ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, heakord ja haljastus. Lahendada parkimine. Selgitada servituutide vajadus.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 739, 13. november 2007.a. Uus tn 45 detailplaneeringu algatamiseks, koos lähteseisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks.
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Muinsuskaitseadus ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
 - geodeetiline alusplaan, koostaja: Geoprojekt OÜ töö nr G-446, 1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Planeeritav kinnistu asub Kuressaare linna muinsuskaitseala piiril, kaitsevööndis. Uus tänav on valdavalt väljakujunenud aedlinna miljööga, kus tooni annavad 1,5-korruselised väikeelamud. Planeeringualaga piirneval tänava vastasküljel on vanalinna piirkonda sobimatud nõukogudeaegsed korruselamud. Kinnistu tagumise piiri ääres asub traditsiooniline viilkatusega eramu koos kahe kõrvalhoonega. Haljastus paikneb Uus tänava poolses osas. Uus tänava ääres on amortiseerunud puidust lippaed. Juurdepääs kinnistule on Uus tänavalt. Uus tn 45 kinnistul on olemasolevad ühendused Uus tänaval paiknevate Kuressaare Veevärgi ühtsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega ja elektriühendus OÜ Jaotusvõrgule kuuluva elektriabliga Uus tänavalt. Kinnistul on olemasolev sideühendus AS Elionile kuuluvalt sidekaablilt Uus tänavalt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 02. november 2007) on Adventistide Koguduse Eesti Liidule kuuluv Uus tn 45 kinnistu sihtotstarbega väikeelamumaa-50% ja ühiskondlike hoonete maa-50%..
Kinnistule ulatuvad Uus tänaval paikneva sidekaabli ja tänavavalgustuse elektriabli kaitsevööndid.
Kinnistu paikneb Kuressaare linna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Detailplaneering kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juht-funktsiooniks väikeelamumaa, krundi maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 30%. Ehitustegevust reguleerib Muinsuskaitseadus ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva planeeringuga määratakse olemasolevale elamule juurdeehituse maht ja arhitektuurinõuded. Detailplaneeringuga ei toimu kinnistu jagamist ega sihtotstarbe muutmist.

Kinnistul olevad abihooned lammutatakse ja elamule kavandatav juurdeehitus (tegemist on koguduse saaliga) on ettenähtud olemasoleva elamu pikendusena Uus tn 47 kinnistu suunas, jäädes piirist 4m kaugusele (tagades vajaliku tuletõrjekuja piirist). Arhitektuurselt tuleb hoone juurdeehituse kavandamisel lähtuda Uus tänava miljööst (Uus tänav on valdavalt väljakujunenud aedlinna miljööga, kus tooni annavad 1,5-korruselised väikeelamud) ja olemasolevast hoonest. Kuna kinnistu jääb muinsuskaitseala mõjusfääri on nõutav kohalike ehitustraditsioonide rakendamine ja naturaalsete ehitusmaterjalide kasutamine. Uus tn 45 kinnistule võib rajada maksimaalselt ühe hoone, kinnistu täisehitusprotsendiga 30% (maksimaalse ehitusaluse pinnaga 290m²). Elamu juurdeehitusele tuleb koostada originaalprojekt, mis, arvestades olemasolevat elamut looks tervikansambli. Kuna juurdeehituse näol on tegemist koguduse saaliga, kus peetakse ühiseid üritusi, tuleb hoone arhitektuurse ilme kujundamisel pöörata tähelepanu privaat- ja avaliku funktsiooni kujunduslikule eristumisele. Olemasolev elamu säilib samas mahus, katuse kõrgusega 9m maapinnast, räästa kõrgusega 3m maapinnast ja katusekaldega ca 50°, harjajoon paralleelselt Uus tänavaga. Kavandatava juurdeehituse katuse kalle tuleb sama 50°, katuseharje kõrgus maksimaalselt 10m maapinnast, räästa kõrgus 3m maapinnast ja harjajoon osaliselt risti Uus tänavaga. Sellega liigendatakse hoone maht.

Krunt on olemasolevalt piiratud puitaiaiga, mis vajab uuendamist. Hoone juurdeehituse arhitektuurse projekteerimise mahus lahendada ka Uus tänava äärne piire. Piirde kõrgus maksimaalselt 1,2m.

Krundile pääseb Uus tänavalt.

Parkimine toimub krundil. Vastavalt Eesti Standard EVS 843 2003 „Linatänavad“ äärelinna ühiskondliku hoone funktsiooniga kiriku juures on normatiivi järgi vajalik: $1/100$ suletud brutopinnast = $290/100 = 3$ auto parkimise kohad. Detailplaneeringuga nähakse kinnistule ette 9 auto kohta.

Uus tänava ääres on puitaia taga osaliselt olemasolev hekk. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse krundil olevate autode parkimise varjamiseks ette hekk kogu tänava piirde ulatuses. Kavandatava juurdeehituse ja tänava vaheline ala haljastatakse vastavalt omaniku soovile.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Uus tn 45 kinnistul on kehtiv liitumisleping OÜ Jaotusvõrguga elektrienergia tarbimiseks. (vt planeeringu joonist DP-2 „Tugiplaan“). Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Lisavõimsuste vajadusel teha vastav taotlus elektrivõrgu ettevõttele.

Uus tänava ääres paikneva tänavavalgustuse toitekaabli kaitsevöönd ulatub Uus tn 45 kinnistule. Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrusele **nr. 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“**, on kaabli kaitsevöönd: 1m mõlemale poole kaablit.

- **Sidevarustus**

Uus tn 45 kinnistul on olemasolev sideühendus (vt. planeeringu joonist DP-2 „Tugiplaan“) AS Elioni sidevõrkudega Uus tänavalt sidekaabliga. Tänavaaarse kaabli kaitsevöönd ulatub ka Uus tn 45 kinnistule - vt. detailplaneeringu joonist DP-2 „Tugiplaan“ (vastavalt **Elektroonilise side seaduse** 11. peatükile: Liinirajatis, §117. **Liinirajatise kaitsevöönd**, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjooht). Kinnistu sisesed kaablid kuuluvad kinnistu valdajale.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Uus tn 45 kinnistul on olemasolevad ühendused Kuressaare linna ühtsete vee- ja kanalisatsioonitorustikega (vt. planeeringu joonist DP-2 „Tugiplaan“).

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad: Tallinna tänava ja Pihla tee ristmikul, hüdrant H6, ning Pärna ja Karja tänavate ristmikul, hüdrant H45.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Uus tänaval on olemasolev sadevetekanaliseerimise torustik (vt. planeeringu joonist DP-2 „Tugiplaan“).

Katuse ja kruntide sajuvett mitte lasta voolata tänavale ja naaberkinnistutele.

- **Soojavarustus**

Planeeritud elamu küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno- võrkude servituut	Uus tn 45	AS Jaotusvõrk; AS Elion	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole olemasolevat tänavavalgustuse toitekaablit ja 2m mõlemale poole olemasolevat sidekaablit

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Uus tn 45

Maa omanik (seisuga: juuli 2007. a.):

Adventistide Koguduse Eesti Liit

Krundi pindala:

955m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarbed

Väikeelamumaa-EE-0010-50%

Ühiskondlike hoonete maa-Üh-0050-50% (krundile kavatatakse ehitada elamu juurdeehitusena adventistide koguduse saal)

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

290m² (täisehitusprotsendiga 30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Ühekordne katusekorrusega

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundil on olemasolev elamu koos kahe abihoonega. Kinnistul olevad abihooned lammutatakse ja elamule kavandatakse juurdeehitus. Juurdeehitus on ettenähtud olemasoleva elamu pikendusena Uus tn 47 kinnistu suunas, jäädes piirist 4m kaugusele (tagades vajaliku tuletõrjekuja piirist). Uus tn 45 kinnistule võib rajada maksimaalselt ühe hoone, kinnistu täisehitusprotsendiga 30% (maksimaalse ehitusaluse pinnaga 290m²). Arhitektuurselt tuleb hoone juurdeehituse kavandamisel lähtuda Uus tänava miljööst (Uus tänav on valdavalt väljakujunenud aedlinna miljöoga, kus tooni annavad 1,5 korruselised väikeelamud) ja olemasolevast hoonest. Elamu juurdeehitusele tuleb koostada originaalprojekt, mis, arvestades olemasolevat elamut looks tervikansambli. Kuna juurdeehituse näol on tegemist koguduse saaliga, kus peetakse ühiseid üritusi, tuleb hoone arhitektuurse ilme kujundamisel pöörata tähelepanu privaat- ja avaliku funktsiooni kujunduslikule eristumisele. Olemasolev elamu säilib samas mahus, katuse kõrgusega 9m maapinnast, räästa kõrgusega 3m maapinnast ja katusekaldega ca 50°, harjajoon paralleelselt Uus tänavaga. Kavandatava juurdeehituse katuse kalle tuleb sama 50°, katuseharje kõrgus maksimaalselt 10m maapinnast, räästa kõrgus 3m maapinnast ja harjajoon osaliselt risti Uus tänavaga. Sellega liigendatakse hoone maht.

Kuna kinnistu jääb muinsuskaitseala mõjusfääri on nõutav kohalike ehitustraditsioonide rakendamine ja naturaalsete ehitusmaterjalide kasutamine.

Piirded

Krunt on olemasolevalt piiratud puitaiaga, mis vajab uuendamist. Hoone juurdeehituse arhitektuurse projekteerimise mahus lahendada ka Uus tänava äärne piire. Piirde kõrgus maksimaalselt 1,2m.

Krundile pääsu asukoht

Krundile pääseb Uus tänavalt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine toimub krundil. Vastavalt Eesti Standard EVS 843.2003 „Linnatänavad“ äärelinna ühiskondliku hoone funktsiooniga kiriku juures on normatiivi järgi vajalik: $1/100$ suletud brutopinnast = $290/100 = 3$ auto parkimise kohad. Detailplaneeringuga nähakse kinnistule ette 9 auto kohta.

Haljastus

Uus tänava ääres on puitaia taga osaliselt olemasolev hekk. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse krundil olevate autode parkimise varjamiseks ette hekk kogu tänava piirde ulatuses. Kavandatava juurdeehituse ja tänava vaheline ala haljastatakse vastavalt omaniku soovile.

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 Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

IV kasutusviisiga hoone (koguduse hoone) tuleohutusklass kuni 50 inimese puhul on TP3 ja 50 kuni 250 inimeseni on TP2.

Maa-ala väline tuletõrjeveresi saadakse kas Tallinna tänava ja Karja tänava ristmikul paiknevast tuletõrjehüdrandist H6 või Karja tänava ja Pärna tänava ristmikul olevast tuletõrjehüdrandist H45.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseaduse §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2m mõlemale poole sidekaablit, 1m mõlemale poole elektrimadalpinge-kaablit	AS Elion; AS Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks