

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001



EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist 
Vastutav arhitekt: Terje Truuma
Koostas: Pille Hein 

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18
joonised 7

SISUKORD	lk. nr.
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
1.1.4 Üldplaneeringu muudatusettepanek	4
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	4-5
1.3 KRUNDIJAOTUS	5-6
1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	6
1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.5.1 Keskkonnakaitse tingimused	6-7
1.5.2 Tuleohutus	7
1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	7-8
1.6 DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	8
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID I ETAPP	
2.1 Kohtu tn 7a	9
2.2 Kauba tn 18a	10
2.3 Kohtu tänav maatükk 1	10
2.4 Kohtu tn 7b	10
3. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID II ETAPP	
3.1 Kohtu tn 7a // 7b // 7c	11-15
3.2 Kauba tn 18	16-18
JOONISED	
Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Lähiümbruse hoonete korruselisuse skeem	leht 2
Tugiplaan M 1:500	leht 3
Kruntimise skeem I etapp M 1:1000	leht 4
Kruntimise ja maakasutuse skeem II etapp M 1:500	leht 5
Hoonestuse skeem M 1:500	leht 6
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 7

KURESSAARE LINNAS, KOHTU TN 7a JA KAUBA TN 18 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 kinnistud paiknevad Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal kesklinnast mõnesaja meetri kaugusel. Planeeritav ala piirneb läänest Kohtu tänavaga, idast Kauba tänavaga, põhja ja lõuna pool paiknevad erakrundid. Täiendavalt on planeeringu alasse haaratud Kohtu tänav maatükk 1.

Planeeritava ala suurus ca 5400 m².

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 kinnistutele uue ehitusvõimaluse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.
- Kohtu tn 7a kinnistu piiride korrigeerimine Kohtu tänav maatükk 1 arvelt. Selleks haaratud planeeringu alasse Kohtu tn maatükk 1.
- Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 vahelise piiri korrigeerimine vastavalt omanike vahel sõlmitud kokkuleppele.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 80 05.02.2008 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Muinsuskaitse eritingimused Kohtu tn 7a arhitektuurikonkursi läbiviimiseks ja ehitusprojekti koostamiseks. (koostaja Tõnu Sepp 2004)
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare Linnaatlas (1999)
- Kohtu tn 7 detailplaneering. (arhitektuuribüroo Tõnis Tarbe, töö nr 247, 2001)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Nuki Geo OÜ, veebruar 2008)
- AS Kuressaare Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 901 09.10.2008a.
- AS Kuressaare Soojus poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 18/2008
- Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8867425 15.10.2008.
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 152712 14.10.2008. a.

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitse alal, Kohtu ja Kauba tänavate vahelisel alal.

Kauba ja Kohtu tänavad kulgevad paralleelselt, mõlemad tänavad on kujunenud välja üheaegselt kuskil 17. sajandil. Kohtu tn 7a kinnistul asuvad endise leivakombinaadi hooned, mis vastavalt Kuressaare Linnaatlasele on miljööliselt väheväärtuslikud. Hoonete keskne neljakorruseline osa pärineb juba 1935 – 1938 aastatest.

Krundil paiknenud masuudihoidla on käesoleva töö koostamise ajaks likvideeritud. Hoone likvideerimise käigus tuli nähtavale suhteliselt väike reostusala, mis lammutamise käigus likvideeriti. Kui ehitustööde käigus peaks selguma täiendav reostuskolle, tuleb sellesse suhtuda kui ohtlikesse jäätmeisse ning tarvitusele tuleb võtta vastavad meetmed reostuse likvideerimiseks.

Kauba tn 18 paikneb kõrge miljööväärtusega puithoone koos korrastatud kõrvalhoonetega.

Mõlemal kinnistul esineb suhteliselt vähe kõrghaljastust.

Mõlemal kinnistul on olemas elektriliitumised. Kauba tn 18 krundil on väljaehitatud tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ühendused. Kohtu tn 7a krundi läbivad mitmed elektri, vee ja kanalisatsiooni ühendused.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 11.11.2008	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Kohtu tn 7a	Glasmir OÜ	2789 m ²	Ärimaa 100%	34901:007:0051	1847734
Kauba tn 18	Arandix OÜ	700 m ²	Ärimaa 80% Väikeelamumaa 20%	34901:007:0070	12034
Kohtu tänav maatükk 1	Kuressaare linn	6022 m ²	Transpordimaa 100%	31901:007:0121	

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	Mõlemad planeeritavad krundid 3489 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Kohtu tn 7a ca 520 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Kohtu tn 7a kinnistut läbivad tehnovõrgud

1.1.4 Üldplaneeringu muudatusettepanek

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muudatuseks.

Kuressaare linna üldplaneeringu kohaselt jäävad kinnistud kesklinna segahoonestusalale. Segaehitusalale võib ehitada kõiki hooneid v.a. tootmisettevõtteid, korruselamuid ja keskkonda saastavaid ettevõtteid. Korruselisus 1-2 korrust.

2001 aastal Tõnis Tarbe arhitektuuribüroo poolt koostatud ja käesoleva töö koostamise ajal kehtiv Kohtu tn 7 detailplaneering nägi ette kinnistul paikneva endise leivakombinaadi vanima neljakorruselise hooneosa lammutamist. Tõnu Sepa poolt 2004 a. koostatud Muinsuskaitse eritingimused lubavad vanima neljakorruselise hoonemahu rekonstrueerida ning käesolev planeering sellise ettepaneku ka teeb. Rekonstrueeritavasse hoonesse on kavandatud korterid ja äripinnad.

Planeeringuga tehakse ettepanek viia üldplaneeringusse sisse järgmine muudatus: Keskuse segaehitusallas on erandjuhul Kohtu tn 7a kinnistul lubatud mitteeluhoonete ümberehitamine korruselamuteks mahtu suurendamata.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeritavad kinnistud on: Kohtu tn 7a, Kauba tn 18 ja Kohtu tänav maatükk 1. Käesoleva töö koostamise ajal kehtiv Kohtu tn 7 detailplaneering nägi ette kinnistul paikneva endise leivakombinaadi vanima neljakorruselise hooneosa lammutamist ja määras Kohtu tn 7a tagastatava maa ja Kohtu tänava teenindusmaa piirid. Kuna muinsuskaitse eritingimustega on lubatud säilitada ja rekonstrueerida endise leivakombinaadi vanim 4 korruseline hooneosa, on käesoleva planeeringuga kavandatud nimetatud hooneosa olemasolevas mahus säilitada.

Vastavalt sellele on korrigeeritud Kohtu tn 7a kinnistu Kohtu tänava poolset piiri, kuna praegune piir läbib hoonet osa hoonest jääb Kohtu tänav maatükk 1 alale. Samuti on, vastavalt Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 kinnistu omanike omavahelisele kokkuleppele, muudetud nimetatud kinnistute omavahelist piiri.

Hoone hilisemad juurdeehitused on planeeritud lammutada. Lisaks on kinnistule kavandatud kaks uut hoonemahtu, mõlemad Kohtu tänava äärde ning eraldiseisvatena olemasolevast 4 korruselisest mahust. 4 korruselisse hoonetesse on kavandatud korterid ning I korrus on mõeldud äripinnaks, nagu kaubandus, toitlustus, teenindus. Lõunapoolse hoone I korrus on kavandatud parkimiseks ja II korrus korteriteks, Kohtu tn 9 piiri äärde planeeritud hoone on kavandatud täies mahus korteriteks. Kuna krundile on kavandatud kolm hoonet, siis planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu uueks aadressiks anda Kohtu tn 7a // 7b // 7c. Hoonete aadressideks saaksid olema – kõige lõunapoolsem 2 korruseline hoone 7a, vanim 4 korruseline säilitatav hoone 7b ja põhjapoolne 1,5 korruseline hoone 7c.

Kauba tn 18 kinnistule on kavandatud uus hoonemaht, mis peab olema mahult väiksem, kui olemasolev Kauba tänava äärne puithoone. Uude hoonesse on kavandatud korterid.

Vastavalt Kuressaare linna ehitusmääruse § 17 lg 3 alusel toimub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal uusehitise, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistluse korraldamisel tuleb lähtuda Kuressaare linna ehitusmäärusest ja EAL arhitektuurivõistluse korraldamise juhendist. Planeeritavaid krunte Kohtu tn 7a // 7b // 7c ja Kauba tn 18 tuleb vaadata kui tervikut. Seepärast teeb planeering ettepaneku lahendada arhitektuurivõistluse käigus ühiselt Kohtu tn 7a // 7b // 7c ja Kauba tn 18 planeeritav ja rekonstrueeritav hoonestus

Juurdepääs Kohtu tn 7a kinnistule on lahendatud olemasoleva juurdepääsu kaudu Kohtu tänavalt ning lisaks on planeeritud uus juurdepääs Kauba tänavalt kitsendusega üle Kauba tn 16 kinnistu. Kuna uue juurdepääsu rajamisega Kauba tn 16 krundile kaob sealt ära kuni 2 parkimiskohta, on kaks Kauba tn 16 parkimiskohta planeeritud Kohtu tn 7a kinnistule. Parkimiskohtade täpne asukoht lepatakse kokku vastavate servituutlepingutega.

Vastavalt Päästeameti nõuetele on planeeritud Kohtu tänavalt täiendav juurdepääs. Kavandatud juurdepääs on mõeldud ainult operatiivautodele ja ei ole ette nähtud igapäevaseks kasutamiseks.

Kauba tn 18 juurdepääsud on hetkel Kauba tn poolt. Uue hoone rajamisega kinnistule kaovad ära senised parkimiskohad hoovis, samas tekib vajadus täiendavate kohtade järgi. Uued parkimiskohad on kavandatud krundi Kohtu tn 7a poolsele alale. Lähtuvalt

parkimiskohtade asetusest on planeeritud täiendav juurdepääs Kohtu tänava poolt kitsendusega üle Kohtu tn 7a kinnistu.

Uute hoonete projekteerimisel tagada parkimiskohad vastavalt Kuressaare linna ehitusmäärusele.

1.3 KRUNDIJAOTUS

Uute kruntide moodustamine toimub kahes etapis.

I etapp

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Kohtu tn 7a	2789 m ²	Ärimaa 100%	Kohtu tn 7a	2725	Elamumaa 85% Ärimaa 15%
			Kauba tn 18a	63	Ärimaa 80% Elamumaa 20%
Kohtu tänav maatükk 1	6022	Transpordimaa 100%	Kohtu tn maatükk 1	5937	Transpordimaa 100%
			Kohtu tn 7b	85	Elamumaa 85% Ärimaa 15%

II etapp

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve
Kohtu tn 7a	2725	Elamumaa 80% Ärimaa 20%	Kohtu tn 7a // 7b // 7c	2810	Elamumaa 85% Ärimaa 15%
Kohtu tn 7b	85	Elamumaa 100%			
Kauba tn 18a	63	Ärimaa 100%	Kauba tn 18	763	Ärimaa 80% Elamumaa 20%
Kauba tn 18	700	Ärimaa 80% Väikeelamumaa 20%			

1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kauba tn 16	Kohtu tn 7a // 7b // 7c, Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 100 m ²
	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 60 m ²
	Kohtu tn 7a	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee torustik	ca 60 m ²
Kauba tänav	AS Kuressaare Soojus	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojustrass	ca 300 m ²

Kauba tn 14	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Rekonstrueeritavad kõrgepingekaablid ja madalpingekaabel	ca 50 m ²
Kohtu tänav maatükk 1	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Rekonstrueeritavad kõrgepingekaablid ja madalpingekaabel	ca 100 m ²
Kohtu tn 7a	Kauba tn 16, Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 500 m ²
	Kauba tn 16,	Reaalservituut	Planeeritud 2 parkimiskohta	ca 25 m ²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Rekonstrueeritavad kõrgepingekaablid	ca 100 m ²

Märkus: Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

1.5.1 Keskkonnakaitse tingimused

- Kohtu tn 7a krundil paiknenud masuudihoidla on käesoleva töö koostamise ajaks likvideeritud. Hoone likvideerimise käigus tuli nähtavale suhteliselt väike reostusala, mis lammutamise käigus likvideeriti. Kui ehitustööde käigus peaks selguma täiendav reostuskolle, tuleb sellesse suhtuda kui ohtlikesse jäätmesse ning tarvitusele tuleb võtta vastavad meetmed reostuse likvideerimiseks.
- Planeeritav territoorium asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Hoonete projekteerimisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Hooned 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.
- Hoonete kütteks on planeeritud kaugküte. Täiendavat õhusaastet hoonete küttesel ei teki.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Lähim sademeveete kaevud ja torustik asuvad Kauba tänaval. Sademeed juhtida nimetatud sademeveete trassi. Kohtu tn 7a kinnistu profileerimisel sademeveete suunamine Kohtu tänava poole ei ole lubatud.
- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

1.5.2 Tuleohutus

Uute hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP2, rekonstrueeritava neljakorruselise hoone tulepüsivusklass TP1.

Lähim hüdrant asub Kohtu tänava ja Humala tänava ristumisel.

Kohtu tn 9 kinnistu kuur paikneb Kohtu tn 7a piiri ääres. Kohtu tn 7a krundile planeeritud uus hoonemaht on kavandatud nimetatud kuurist vähemalt 4 m kaugusele. Lähtuvalt sellest projekteerida hoone Kohtu tn 9 poolne otsasein tuletõkkeseinana.

Tuletõkkesein rajada kivist tulepüsivusajaga 90 min, avatäited peavad olema mittepõlevast materjalist.

Vastavalt Päästeameti nõuetele on planeeritud Kohtu tänavalt täiendav juurdepääs. Kavandatud juurdepääs on mõeldud ainult operatiivautodele ja ei ole ette nähtud igapäevaseks kasutamiseks.

Kinnistute omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

1.5.3 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 sissemurdumiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste 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 sissemurdumiste riske.

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

1.6 Detailplaneeringu ellurakendamise kava

Planeeringujärgsete Kohtu tn 7a // 7b // 7c ja Kauba tn 18 kruntide teenindamiseks on kavandatud uus juurdepääsutee üle Kauba tn 16 kinnistu. Samuti on täiendav juurdepääs planeeritud Kauba tn 18 kinnistule üle Kohtu tn 7a kinnistu. Juurdepääsude väljaehitamise ja finantseerimise ja hooldamise lepidavad kokku asjast huvitatud kinnistu omanikud ning vajadusel sõlmivad vastavad lepingud.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.

Hoonetele ehitusloa saamise tingimuseks on:

- juurdepääsuteede projektikohane rajamine kuni killustikkatteni
- kommunikatsioonide projektikohane ehitamine kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni.

Viimases etapis asfalteerida teed ja parklad ning rajada haljastus.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID I ETAPP

2.1 KOHTU TN 7a

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 11.11.2008 Glasmir OÜ
 Krundi pindala 2725 m²
 Krundi sihtotstarve: Elamumaa 85 % Ärimaa 15%

Krunt on moodustatud Kohtu tn 7a kinnitu jagamisel kaheks maaüksuseks. Hiljem on planeeritud moodustatud Kohtu tn 7a krunt liita Kohtu tn 7b maaüksusega ning moodustada uus kinnistu aadressiga Kohtu tn 7a // 7b // 7c.

2.1.2 Planeeringujärgsed 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 2725 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus	Kohtu tn 7a ca 520 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Kohtu tn 7a kinnistut läbivad Kauba tn 16 elektri-, vee- ja kanalisatsiooniühendus ning Kauba tn 18 vee- ja kanalisatsiooniühendus ning OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad kõrgepingekaablid.

2.1.3 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kohtu tn 7a	Kauba tn 16, Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 500 m ²
	Kauba tn 16,	Reaalservituut	Planeeritud 2 parkimiskohta	ca 25 m ²

2.2 KAUBA TN 18a

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 11.11.2008	Glasmir OÜ
Krundi pindala	63 m ²
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 80 % Elamumaa 20%

Kauba tn 18a krunt on moodustatud Kohtu 7a kinnistust jagamise teel ning liidetakse järgmises etapis Kauba tn 18 kinnistuga.

Hoonestusõigust krundile määratud ei ole.

2.3 KOHTU TÄNAV MAATÜKK 1

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 11.11.2008	Kuressaare linn
Krundi pindala	5937 m ²
Krundi sihtotstarve:	Transpordimaa 100%

Kuna Kohtu tn 7a olemasolev hoone asub osaliselt tänavamaal (Kohtu tänav maatükk 1), tuleb tänavamaast eraldada hooneosa alla jääv ja teenindamiseks vajalik maa ca 85 m². Selleks on I etapis jagatud Kohtu tänav maatükk 1 kaheks, milledest üks on Kohtu tänav maatükk 1. Maaüksusel asub Kohtu tänav.

2.4 KOHTU TN 7b

2.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 11.11.2008	Kuressaare linn
Krundi pindala	85 m ²
Krundi sihtotstarve:	Elamumaa 85 % Ärimaa 15%

Kohtu tn 7a hoone asub osaliselt Kohtu tänava maal, sest 2001 aastal Tõnis Tarbe arhitektuuribüroo poolt koostatud ja käesoleva töö koostamise ajal kehtiv Kohtu tn 7 detailplaneering nägi ette neljakorruselise hoone lammutamise ja määras Kohtu tn 7a tagastatava maa ja Kohtu tänava teenindusmaa piirid. Käesolev detailplaneering näeb ette Kohtu tn 7a kogu hoone säilitamise, ka tänavamaal,. Selleks tuleb Kohtu tänav maatükk 1 jagada ja moodustada krunt nimetusega/aadressiga Kohtu tn 7b, mis ei ole iseseisvalt kasutatav ja liidetakse hiljem Kohtu tn 7a krundiga.

3. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID II ETAPP

3.1 KOHTU TN 7a // 7b // 7c

3.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 11.11.2008

Glasmir OÜ

Krundi pindala

2810 m²

Krundi sihtotstarve:

Elamumaa 85 % Ärimaa 15%

3.1.2 Projekteerimispehiohioötet

Krundil asuv endise leivakombinaadi tootmishoone vanim neljakorruseline osa on planeeritud rekonstrueerida. Mõlemale poole rekonstrueeritavat hoonet on kavandatud uued hooned fassaadiga Kohtu tänava joonel.

Olemasolevate hoonete taastamisel ja uue projekteerimisel arvestada Tõnu Sepa poolt 2004 aastal koostatud Muinsuskaitse eritingimustega.

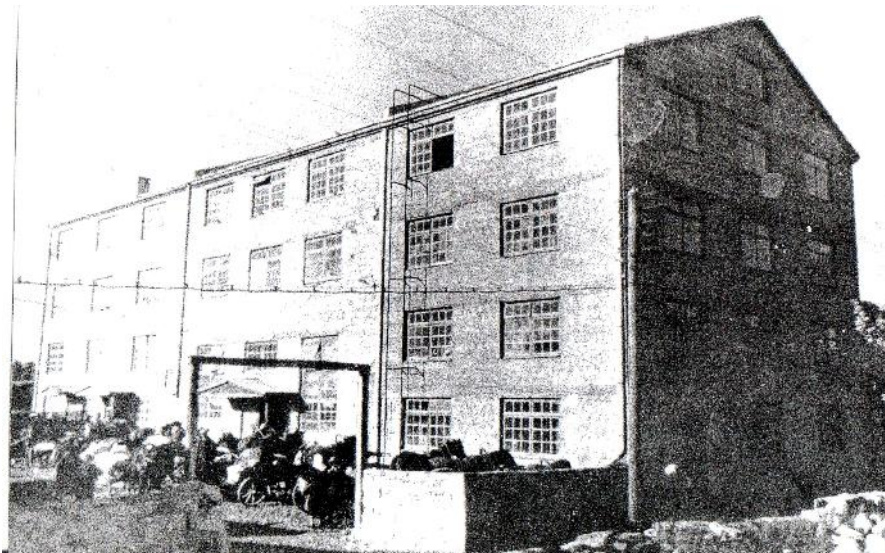
Vastavalt Kuressaare linna ehitusmääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Arhitektuurivõistluse korraldamisel lähtuda Kuressaare linna ehitusmäärusest ja EAL arhitektuurivõistluse korraldamise juhendist. Planeeritavaid krunte Kohtu tn 7a // 7b // 7c ja Kauba tn 18 tuleb vaadata kui tervikut. Seepärast lahendada arhitektuurivõistluse käigus ühiselt Kohtu tn 7a // 7b // 7c ja Kauba tn 18 planeeritav ja rekonstrueeritav hoonestus

Olemasoleva neljakorruselise hoone osa rekonstrueerimisel:

- Võimalusel taastada esialgne akende lahendus,
- Muinsuskaitse eritingimustes on katuse nõudeks määratud plekk-kattega kelpkatuse. Samas on eritingimustes 1953 aasta foto, kus on näha, et esialgsel hoonel ei olnud mitte kelpkatuse vaid ca 30 kraadine kahepoolne viilkatuse. Käesoleva planeering teeb ettepaneku, et katuse lahenduses võib kasutada ka kahepoolset viilkatust. Samas on arhitektuuriselt sobiva lahenduse korral lubatud ka teised variandid. Lõplik variant selgitatakse arhitektuurivõistluse käigus.



Kohtu tänav tõenäoliselt 1930 aastatel.



Leivakombinaat 1953 aastal

- Võimaluse korral eksponeerida dolomiitplokkidest seinad nagu naabruses asuval Ametikooli hoonele,
- Uued aknad valmistada puidust.
- Sobiva arhitektuurse lahenduse korral lubatud rõdud. Projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Kuressaare Linnavalitsusega.

Uute hoonete projekteerimisel arvestada järgneva:

- Uued hooned projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles ning paindlikult integreerida olemasolevasse miljöökeskonda.
- Kohtu tn 7c hoone Kohtu tn 9 kinnistu poolne otsasein projekteerida tuletõkkeseinaga.
- Uute hoonete räästa ja harja kõrguse projekteerimisel järgida olemasolevate Kohtu tänava äärsete hoonete räästa ja harja kõrgusi.
- Kohtu tn 9 poolse hoone korruselisus võib olla 1+katusekorrus ning Kohtu tn 7 poolse hoone korruselisus 2.
- Välisviimistluses tohib kasutada ainult vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulikke materjale, näiteks puitu, krohvitud kivipindu, dolomiiti, katisekatteks valtsplekki, punast savikivi jmt. Kasutada ei tohi imiteerivaid materjale.
- Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvalkruntide hoonetele. Arheoloogilistest leidudest teatada Muinsuskaitseametile.
- Sissesõidutee ja parklaala projekteerimisel vältida suuri asfaltalaseid. Täpne lahendus anda koos hoone projektiga ja kooskõlastada Kuressaare linnavalitsusega.
- Korteritele ja äripindadele parkimiskohtade projekteerimisel arvestada Kuressaare linna ehitismääruses sätestatuga.
- Kohtu tänava äärsed piirded projekteerida Kuressaarele tüüpiliste kiviaedadena, väravad sepisväravana.
- Haljastuse lisamisel järgida vanalinnale omaseid traditsioonilisi puu- ja põõsaliike, mitte kasutada tänapäevaseid koonilisi vorme. Projekti koosseisus anda ka haljastuse lahendus.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 3
Täisehituse protsent: 41 %

Kohtu tn 7a

Hoone korruselisus 2 korrust
Harjajoon paralleelne Kohtu tänavaga
Räästa maks. kõrgus maapinnast: 6 m
Katusekalle ca 30 kraadi

Kohtu 7b

Hoone korruselisus 4 korrust
Harjajoon risti Kohtu tänavaga
Räästa maks. kõrgus maapinnast: olemasolev
Katusekalle 15 - 30 kraadi

Kohtu 7c

Hoone korruselisus 1+katusekorrus
Harjajoon paralleelne Kohtu tänavaga
Räästa maks. kõrgus maapinnast: 4 m
Katusekalle 38-42 kraadi

Juurdepääsud

Juurdepääs kinnistule olemasoleva juurdepääsu kaudu Kohtu tänavalt ja uus planeeritud juurdepääsutee Kauba tänavalt üle Kauba tn 16 kinnistu. Vastavalt Päästeameti nõuetele on planeeritud Kohtu tänavalt täiendav juurdepääs. Kavandatud juurdepääs on mõeldud ainult operatiivautodele ja ei ole ette nähtud igapäevaseks kasutamiseks. Varu juurdepääs projekteerida selliselt, et tagada vajadusel päästeautodele vaba juurdepääs.

Parkimine ja haljastus

Planeeringuga on antud parkimiskohtade võimalik paigutus ja arv krundil. Samuti on markeeritud haljasalad.

3.1.3 Planeeringujärgsed 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 2725 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Kohtu tn 7a // 7b // 7c ca 520 m ²	Tehnovõrkude valdajad	Kohtu tn 7a kinnistut läbivad Kauba tn 16 elektri-, vee- ja kanalisatsiooniühendus ning Kauba tn 18 vee- ja kanalisatsiooniühendus ning OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad kõrgepingekaablid.

3.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kauba tn 16	Kohtu tn 7a // 7b // 7c, Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 100 m ²
	Kohtu tn 7a // 7b // 7c	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee torustik	ca 60 m ²
Kohtu tn 7a // 7b // 7c	Kauba tn 16, Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 500 m ²
	Kauba tn 16,	Reaalservituut	Planeeritud 2 parkimiskohta	ca 25 m ²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Rekonstrueeritavad kõrgepingekaablid	ca 100 m ²

3.1.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Hoonete varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 901 09.10.2008 a.

Kinnistu veevarustus lahendada Kohtu tänaval asuva veetrassi kaudu. Tõenäoliselt on otstarbekas varustada veega kolm ühel kinnistul asuvat hoonet läbi ühise sisendtoru.

Kanaliseerimine:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 901 09.10.2008 a.

Kinnistu reoveed juhtida Kohtu tänaval asuvasse kanalisatsiooni torustikku.

Sademeveekanalisatsioon: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 901 09.10.2008 a.

Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Kauba tänaval. Sademeed juhtida Kauba tänava sademevete trassi. Kohtu tn 7a kinnistu profileerimisel sademevete suunamine Kohtu tänava poole ei ole lubatud.

Elekter:

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond on väljastanud tehnilised tingimused nr 152712 14.10.2008. a.

Olemasolev liitumissuurus 3x100 A. Planeeritud peakaitsme suurus ca 160 A.

Olemasolevad madalpingekaablid rekonstrueerida. Uus liitumiskapp on planeeritud krundi Kohtu tänava äärsele piirile, sissesõidutee äärde.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Olemasolevad 10 kV kaabelliinid on planeeritud ringi tõsta.

Soojavarustus

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 a määrusele nr 12 kuulub planeeringu ala Kuressaare kaugküttepiirkonda. Sama määruse § 4 lg 3 järgi on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaidis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud § 5 nimetatud erandjuhtudel. Soojavarustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 18/2008:

Soojustorustik saab alguse Kauba tn 20 vastas tänaval asuvast soojatorustikust ja suundub piki Kauba tänavat üle kauba tn 16 kinnistu Kohtu tn 7a // 7b // 7c kinnistule. Sealt edasi läheb soojatorustik iga hoone soojussõlme ruumi. Soojussõlm projekteerida igasse hoonesse nii, et välistorustiku pikkus oleks minimaalne.

Side

Elion Ettevõtte AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8867425. Side ühendus on planeeritud Kohtu tänaval asuvast sidekaevust. Kanalikaevust ehitada kanalisatsioon ja hargnemiskaev planeeritavale krundile. Kaevust vedada kanalisatsioonid hoonetesse.

Kõikide torustike ja kaablite täpne paigutus, läbimõõdud ja kalded lahendada projekteerimise käigus.

3.2 KAUBA TN 18

3.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 11.11.2008	Arandix OÜ
Krundi pindala	763 m ²
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 80 % Elamumaa 20%

Krunt on moodustatud Kauba tn 18a ja Kauba tn 18 kinnistute liitmisel.

3.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Kauba tn 18 kinnistul asub kõrge miljööväärtusega puithoone koos korrastatud kõrvalhoonega. Krundi lõunapoolse piiri äärde on lubatud rajada uus väikese mahuline hoone, kuhu on plaanis rajada korterid.

Uue hoone projekteerimisel arvestada järgnevaga:

Vastavalt Kuressaare linna ehitusmääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Arhitektuurivõistluse korraldamisel lähtuda Kuressaare linna ehitusmäärusest ja EAL arhitektuurivõistluse korraldamise juhendist.

- Uued hooned projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles ning paindlikult integreerida olemasolevasse miljöökeskonda.
- Välisviimistluses tohib kasutada ainult vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulikke materjale, näiteks puitu, krohvitud kivipindu, dolomiiti, katusekatteks valtsplekki. Kasutada ei tohi imiteerivaid materjale.
- Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvalkruntide hoonetele. Arheoloogilistest leidudest teatada Muinsuskaitseametile.
- Korteritele ja äripindadele parkimiskohtade projekteerimisel arvestada Kuressaare linna ehitusmääruses sätestatuga.
- Säilitada olemasolevad Kauba tänava äärsed piirded

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Täisehituse protsent:	43 %
Uue hoone korruselisus	1 korrus + katusekorrus
Uue hoone maks. kõrgus maapinnast:	8 m
Harjajoon	risti Kauba tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus ca 42 kraadi, sama, mis krundil asuval kõrvalhoonel

Juurdepääsud

Juurdepääs kinnistule olemasoleva juurdepääsu kaudu Kauba tänavalt ja uus planeeritud juurdepääsud kauba tänavalt üle Kauba tn 16 ja Kohtu tn 7a // 7b // 7c kinnistute ja Kohtu tänavalt üle Kohtu tn 7a // 7b // 7c kinnistu.

Parkimine ja haljastus

Planeeringuga on antud parkimiskohtade võimalik paigutus ja arv krundil.

3.2.3 Planeeringujärgsed 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 763 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare Vanalinna muinsuskaitsealale

3.2.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kauba tn 16	Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 100 m ²
Kohtu tn 7a // 7b // 7c	Kauba tn 18	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 500 m ²

3.2.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Hoonete varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 901 09.10.2008 a.

Kinnistul asuvad hooned on liidetud Kohtu tänaval asuva ühisvõrguga. Täiendavaid liitumisi ettenähtud ei ole.

Kanaliseerimine:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 901 09.10.2008 a.

Kinnistul asuvad hooned on liidetud Kohtu tänaval asuva ühisvõrguga. Täiendavaid liitumisi ettenähtud ei ole.

Sademeveekanaliseerimine: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 901 09.10.2008 a.

Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Kauba tänaval. Sademeed juhtida Kauba tänava sademevete trassi.

Elekter:

Kinnistul on olemasolev liitumine Eesti Energiaga. Vajadusel tõsta peakaitsme suurust. Selleks küsida täiendavad tingimused OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioonist.

Soojavarustus

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 a määrusele nr 12 kuulub planeeringu ala Kuressaare kaugküttepiirkonda. Sama määruse § 4 lg 3 järgi on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaidaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud § 5 nimetatud erandjuhtudel.

Soojavarustuse planeerimiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 18/2008:

Soojutorustik saab alguse Kauba tn 20 vastas tänaval asuvast soojatorustikust ja suundub piki Kauba tänavat Kauba tn 18 kinnistule. Seal edasi läheb soojatorustik iga

hoone soojussõlme ruumi. Soojussõlm projekteerida igasse hoonesse nii, et välistorustiku pikkus oleks minimaalne.

Side

Elion Ettevõtte AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8867425. Side ühendus on planeeritud Kauba tänaval asuvast sidekaevust. Kanalikaevust ehitada kanalisatsioon ja hargnemiskaev planeeritavale krundile. Kaevust vedada kanalisatsioonid hoonetesse.

Kõikide torustike täpne paigutus, läbimõõdud ja kalded lahendada projekteerimise käigus.

Koostas P. Hein