

Kuressaare, Pargi 1 ja 1A

DETAILPLANEERING

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27011

TÖÖ NR	09-01
OBJEKTI AADDRESS	Kuressaare, Pargi 1 (34901:007:0109) Pargi 1A (34901:007:0106)
PROJEKTEERIJA	OÜ AB ARHIPELAAG Wismari 12A-11, Tallinn 52 08 473; sanderaas@hotmail.com MTR reg nr EEP001479 Peeter Liivandi Sander Aas
TELLIJA	OÜ Primus EAST 51 48 671
PROJEKTI STAADIUM	detailplaneering



Tallinn

Juuni

2009

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

OÜ AB Arhipelaag

Wismari 12A-11, Tallinn

Telefon / Faks:

e-post

Reg. Nr

MTR registreeringu nr

Arvelduskonto pangas

600 99 02

sanderaas@hotmail.com

11549930

EEP001479

17001723544 Nordea

Arhitekt

_____ Sander Aas

Arhitekt / vastutav spetsialist

_____ Peeter Liivandi

2. GEODEETLILINE MÕÕDISTUS

Kuressaare Linnavalitsus

Olemasoleva plaanimaterjali alusel koostatud

KÖITE SISUKORD:

SELETUSKIRI

1.	Üldosa	lk
1.1	Algataja	5
1.2	Lähteandmed	5
1.3	Planeeritav ala ja olemasolev olukord	5
2.	Planeeringulahendus	
2.1	Eesmärgid	5
2.2	Krundijaotus	5
2.3	Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	6
2.4	Kitsendused ja servituudid	7
2.5	Liikluskorraldus ja parkimine	7
2.6	Heakord ja haljastus	7
2.7	Keskkonnakaitsetingimused	8
2.8	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	8
2.9	Vertikaalplaneerimine	8
2.10	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
2.11	Tuleohutusnõuded	8
2.12	Elektri ja sidevarustus	9
2.13	Vesi ja kanalisatsioon	9
2.14	Küte	9

LISAD

Dokumendi nimetus	Dokumendi nr
1. Kuressaare LV korraldus. Kuressaares Pargi 1 ja 1a detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine.	Nr392 16 juuni 2009
2. Kuressaare LV lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	
3. Asendiskeem LV lähteseisukohtade juurde.	
4. AS Eesti Energia tehnilised tingimused	Nr 164080 25.juuni.09
5. AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused	07/2009
6. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused	nr. 958 9. juuni 2009
7. AS Elion tehnilised tingimused	nr. 12290862 10.07.2009
8. AS Elion kooskõlastus	nr. 12410233 13.07.2009
9. Muinsuskaitse eritingimused (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt)	T-077-08 2008
10. Muinsuskaitseameti kooskõlastus	nr. 5.1-2/1939 28.07.2009

11. Päästeameti kooskõlastus	XXXX
12. AS Eesti Energia kooskõlastus	XXXX
13. AS Kuressaare Soojus kooskõlastus	
14. AS Kuressaare Veevärk kooskõlastus	
15. Kinnistu Pikk 1a omaniku kooskõlastus	
Kooskõlastuste koondtabel	

GRAAFILINE OSA

1. KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA PLAAN		
2. ASENDISKEEM		
2. KINNISTU GEODEETILINE ALUSPLAAN	M1:500	
3. PÕHIJOOONIS	M1:500	DP-01
4. HOONESTUSE SKEEM	M1:500	DP-02

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. ALGATAJA.

Detailplaneeringu algatamise avalduse on teinud OÜ Primus EAST.

1.2. LÄHTEANDMED.

1) Geodeetiline alusplaan.

Väljastatud Kuressaare Linnavalitsuse poolt, koostatud olemasoleva plaanimaterjali põhjal.

2) Muinsuskaitse eritingimused.

OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt. Töö nr T-077-08. Kuressaare linn, Pargi tn 1 hoone remondiks muinsuskaitse eritingimused. 2008.

3) Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

4) Kuressaare linna üldplaneering 2010

5) Kuressaare linna ehitusmäärus

1.3. PLANEERITAV ALA JA OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas, Pargi kõrval, Pargi ja Pika tänava nurgal. Ajalooliselt on tegemist Kuressaare vanima linnasüdamiku alaga. Vaadeldava krundi hoonestuse kohta pärineb vanim kartograafiline materjal aastast 1786.

Planeeritav ala piirneb ühelt poolt tiheda liiklusega Pargi tänava ning „lossipargiga“, teisest küljest Pika tänava ning teisel pool tänavat paikneva lastekodu hoonega. Põhja pool asuvad 1990-ndatel ja 2000 -ndatel ehitatud eriilmelised korterelamud ning ida pool, Lossi ja Pargi tänava nurgal tühi ärimaa krunt. Kuressaare linna jaoks on tegemist väga tähtsa kohaga, mis jääb olulisele liikumisteele vanalinna ning ranna-ala vahel. Planeeritavad krundid (Pargi 1 ja 1a), on ajalooliselt olnud üks krunt ning käesolev detailplaneering näeb ette nende kruntide taasühendamise.

Planeeritav ala paikneb Kuressaare muinsuskaitsealas.

Pargi 1 krundil paikneb 2 eriilmelist nurkapidi kokku ehitatud hoonet, pluss hoovis kuur. Vanem hooneosa paikneb Pargi tänavaga risti. Põhimahus on tegemist lihtsa riskülikukujulise, viilkatusega hoonemahuga, millele on hilisemate juurdeehituste käigus pargi poole lisatud veranda ning hoovi poole juurdeehitused. Uuem, pargi poolne hoone on 1930 -ndatel oluliselt ümber ehitatud funktsionalistlikus stiilis, varasem, väiksem viilkatusega hoonemaht on osaliselt säilinud ja jälgitav hoovi poolses fassaadis.

Pargi 1a krundil paikneb praegu juba aasataid tagasi pooleli jäänud ehitus, mille müürid on laotud esimese korruse kõrguseni, osaliselt on katus kaetud paneelidega. Aastaid kaitseta ilmastiku käes olnud ehitus ei oma muinsuskaitsealist, arhitektuurilist ega ehituslikku väärtust ning lammutatakse.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 EESMÄRGID.

1) Pargi 1 ja Pargi 1a kruntide liitmine üheks krundiks, mis võimaldab krunti tervikuna paremini planeerida.

2) loodavale krundile ehitusõiguste määramine.

3) liikluskorralduse ning parkimise lahendamine.

4) tehnovõrkude lahendamine.

5) ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

6) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

2.2. KRUNDIJAOTUS

Krunt Pargi 1a (34901:007:0106), suurusega 207 m², liidetakse krundiga Pargi 1 (34901:007:0109), suurusega 850 m², planeeritava krundi suurus kokku seega 1057 m².

Kruntide sihtotstarve on 100% elamumaa ning seda sihtotstarvet ei ole detailplaneeringus muudetud.

Planeeringuga kehtestatakse ka piiri muudatus kruntide Pargi tn 1 ja Pikk tn 1a vahel, millega 13 m2 suurune tükk Pikk tn 1a kinnistust liidetakse planeeritava Pargi tn 1 // 1a kinnistuga ning 13 m2 suurune tükk olemasolevast Pargi tn 1 kinnistust liidetakse Pikk tn 1a kinnistuga.
See teostatakse kahes etapis

I etapp

Planeeringu eelsed maaüksused			Moodustatavad maaüksused		
Kinnistu aadress	Pindala m2	sihtotstarve	Kinnistu aadress	Pindala m2	sihtotstarve
Pargi tn 1	850	E 100%	Pargi tn 1	837	E 100%
			Pikk tn 1f	13	E 100%
Pargi tn 1a	207	E 100%	Pargi tn 1a	207	E 100%
Pikk tn 1a	465	E 100%	Pikk tn 1a	452	E 100%
			Pargi tn 1b	13	E 100%

II etapp

Moodustatud maaüksused			Detailplaneeringu järgsed maaüksused		
Kinnistu aadress	Pindala m2	sihtotstarve	Kinnistu aadress	Pindala m2	sihtotstarve
Pargi tn 1	837	E 100%	Pargi tn 1 // 1a	1057	E 100%
Pargi tn 1b	13	E 100%			
Pargi tn 1a	207	E 100%			
Pikk tn 1a	452	E 100%	Pikk tn 1a	465	E 100%
Pikk tn 1f	13	E 100%			

2.3. EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED.

PLANEERINGU JÄRGNE KRUNT:

Krundi aadress	Pargi tn 1 // 1a
Krundi pindala	1057 m2
Krundi sihtotstarve	elamumaa 100%
Ehitusalune pind	570 m2
Täisehituse %	54 %
Hoonete korruselisus, kõrgus	1-2 korrust 8 m
Hoonete arv krundil	kuni 3
Suletud brutopind	850 m2
Korterite arv	11
Parkimiskohtade arv	11 (maa all)

Pargi tn 1 krundil paiknev tänava äärne funktsionalistlikus stiilis hooneosa on tehniliselt suhteliselt heas seisukorras ning see restaureeritakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Hoonesse on planeeritud 2 korterit.

Vanem, viilkatusega hooneosa on kohati avariilises seisukorras. Hoovi pool puudub hoonel sokkel ning palgid on kohati tugevalt mädanenud. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb hoone lahti võtta, rajada

korralik vundament ja sokkel ning maksimaalselt vanasid ehitismaterjale ning detaile kasutades hoone samas mahus üles ehitada. Pargi poolne veranda on lubatud ehitada uus. Hoovi poolsed hilisemad juurdeehitused ning kuurid lammutatakse. Hoonesse on planeeritud 4 korterit.

Vastalt muinsuskaitse eritingimustele on lubatud lammutatavate juurdeehituste ning kuuri asemel ehitada sama suure ehitisaluse pinnaga juurdeehitus (10. Eritingimused. Punkt 5). Muinsuskaitse eritingimustes on tehtud ettepanek see juurdeehitus liita olmemasoleva hoone otsa, käesolev detailplaneering näeb ette juurdeehituse mahu eraldamist ajaloolisest hoonemahust ja selle liitmist uue hoonemahuga. Sellisel juhul tuleb selgelt esile ajalooline hoonemaht ning uus hoone paikneb sellest distantsil. Lammutatavate juurdeehituste ja kuuri ehitusalune pind on kokku ca 100 m².

Pika tänava äärde, olemasoleva vareme asemele on juba varasemalt planeeritud varemetest veidi suurema ehitusaluse pinnaga kolme korteriga korterelamu, millel on ka kehtiv ehitisluba (Loob projekt OÜ. 2007. töö nr AP-128). Käesolev detailplaneering lähtub hoone mahu planeerimisel sellest projektist, kuid hoone on planeeritud lühem ja laiem, selleks, et võimaldada Pargi tänava äärse ajaloolise hoone ja planeeritava uue hoone vahele suurem distants.

Hoonesse on planeeritud 5 korterit.

Planeeritavad hooned on kõrge sokliga (ca 1m) ja hoovi pool liitub nendega tõstetud terrass, mis on tingitud maa-alusest parkimisest (terrassi pind ei ole arvestatud lubatud ehitusaluse pinna sisse). Hoovis autode parkimist või liiklemist ei toimu (vt punkt 2.5 Liikluskorraldus ja parkimine).

Vastavalt Kuressaare ehitusmääruse §17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuurbüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd.

Uuele hoonele seatavad olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoone projekteerida Pika tänava äärde krundi piirile.
- Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles, kuid Kuressaare vanalinna sobivana.
- tänava poolne hoonemaht 2 kordne, hoovi poolne tiib 1 kordne.
- katuse kalle kuni 40 kraadi.

Kuna naaberhooned on kõik eriilmelised ning erinevate katusekalletega, siis on planeeritava uushoone katuse kalle vaba ning sõltub konkreetsest arhitektuursest lahendusest.

- Kasutada Kuressaare vanalinnale omaseid viimistlusmaterjale (krohvi, puit, paekivi).

Tänavapoolsed piirdeaiad lahendada ajalooliste fotode järgi puidust, dolomiidist aiapostidega. Kvartalisesed piirded puidust lippaiana või kiviaiana.

2.4. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeritav ala jääb täielikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealasse (reg. nr. 27011). Sellest tulenevad Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadusest ning Kuressaare vanalinna muinsuskaitse põhimäärusest tulenevad piirangud. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

2.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Sõidukitega toimub pääs krundile Pika tänava poolt. Kogu parkimine on lahendatud maa-aluse parklana (11 kohta), mis paikneb planeeritavate uute hoonete all ning osaliselt ulatub nende alt hoovi pool ka välja. Kuna parklasse allasõidutee pikkus on piiratud, siis jääb hoonele suhteliselt kõrge sokkel (ca 1m). Sarnane kõrge sokkel on ka naaberhoonetel: Pikk 1a, 1d ja 1e ja Pargi 2. Hoovi pool on maa-aluse parkla katus lahendatud terrassidena. Hoovis maa pealset parkimist ega autodega liiklemist ette nähtud ei ole.

2.6. HEAKORD JA HALJASTUS.

Hetkel on planeeritavad krundid räämas ning hooldamata. Olemasolevatele hoonetele väga lähedal kasvavad mitu suurt puud, mis kujutavad endast hoonetele tõsist ohtu ning mis tuleb maha saagida. Säilitada elujõuline jalakas Pargi tn ääres ja teine Pika tn ääres. Võra piiramine kooskõlastada Linnavalitsuse haljastusspetsialistiga.

Säilitada Pargi tn äärne Ebajasmiini põõsas.

Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasoleva puithoone Pika tn poolel küljel kasvav Luuderohi. Puu

millel Luuderohi kasvab, tuleb eemaldada kuna see kasvab hoonele liiga lähedal, kuid võimalusel säilitada Luuderohi, vähemalt juurestiku ulatuses. Täpsustakse ehituse käigus ja tegevus kooskõlastatakse Linnavalitsuse haljastusspetsialistiga.

Säilitatava taimestiku kaitse ehitustööde ajaks korraldada vastavalt MaaRYL 2000 juhendteatmik RT 89-10620 mõuetele.

Hoovis otseselt ehituse alla jäävad Leedri põõsad eemaldatakse.

Krunt haljastatakse pärast ehitustööde lõppu. Madalhaljastuses kasutada Kuressaare linnale iseloomulike põõsaliike: Sirel, Ebajasmiin või Leedripõõsas.

Krunt piiratakse aiaga, hoovi rajatakse jalgteed.

2.7. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED.

Detailplaneeringualale kavandatud kortermajad ei ole keskkonnale olulist negatiivset mõju avaldavad.

Hooned ühendatakse linna kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsioonitrassidega, samuti veetrassiga, küte lahendatakse linna keskkütte baasil.

Ohtlikud jäätmehooned, samuti olmejäätmed kogutakse vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Soovitav on kasutada jäätmete sorteerimist.

Kavandatud tegevus korrastab praegu räämas ja korrastamata ala ning hooned.

2.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Krunt piiratakse aiaga. Võõraste pääs krundile ning ebasoovitavad tegevused on takistatud.

2.9. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine lahendada projektiga. Planeeritav ala on tasane ning suuri pinnase planeerimise töid ette ei ole näha.

2.10. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD

Detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

2.11. TULEOHUTUSNÕUDED.

Kasutatud normdokumendid:

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004a määrus nr 315 - Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.
- EPN 10.1 Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri
- EVS 812-6. osa 6 – tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala näol on tegemist Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga, kus krundid on tihti väikesed ja hooned paiknevad krundi piiril. Väga keeruline on tagada kõikjal nõutetuleohutuskohaseid tuleohutuskujasid (8m), mistõttu on osad seinad lahendatud tuletõkkeseintena.

Olemasoleva puithoone hooneosad on tulepüsivusklaasis TP3. Pargi tänava äärses kahekordses elamus on 2 korterit, kummalgi korrusel üks. Hoovipoolses kahekordses katusealusega elamus on planeeritud 4 korterit. Planeeritav uus elamu paikneb Pika tänava ääres, ühekordne hoonetiib ulatub hoovi. Hoones on kokku 5 korterit. Hooned on keldritasandil ühendatud, keldris paikneb parkimine. Keldrist otse pääs trepikotta puudub, keldrist korteritesse pääseb õue kaudu.

Uue hoone tulepüsivusklass TP1.

Väikesel krundil on raske tagada nõutetuleohutuskohast 8m tuleohutuskujasid. Krundi piires paiknevad hooned osaliselt üksteisele lähemal kui 8m, need seinad on lahendatud tuletõkkeseintena (kandekonstruktsioonid R60, avad EI30), tuletõkkeseintes olevaid avasid on püütud ruumide planeeringuga minimaliseerida. Pikk tn 1a, 1d ja 1e hoonetest paikneb planeeritav uushoonetus kaugemal kui 8m.

Tulekustutusvesi tagatakse vahetult krundi kõrval (Pikal tänaval) paiknevast linna ühisveevärgis olevast tuletõrjehüdrandist.

2.12 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

2.12.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elamute toide on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist kinnistu piiril, Pika tn ääres. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on planeeritud 3X63A. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb olemasolevat peakaitset vastavalt suurendada.

2.12.2 SIDEVARUSTUS

Sidetrassiga liitumine toimub Pika tn sidekaevust (joonisel nr S480), vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 12290862.

2.13 VESI JA KANALISATSIOON

2.13.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Pargi tn 1 hoonetel on osaliselt olemas ühendus linna ühisveevõrguga, reoveekanaliseatsioon ja sadaveekanaliseatsioon krundi piires puudub.

2.13.2 REOVEEKANALISATSIOON

Kinnistute hoovivõrkude liitumist linna ühiskanaliseatsiooniga võimaldavad nii Pika tn kui ka Pargi tn kollektorid. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

2.13.3 SADEVEEKANALISATSIOON

Sadeveekanaliseatsioon kulgeb piki Pikka tänavat. Krundisiseselt katenditelt ja hoonete katustelt ära juhitud sadevesi suunatakse sadeveekanaliseatsiooni.

2.13.4 JOOGIVESI

Liitumine linna ühisveevärgiga toimub Pika tn veetorustikust. Olemasolev veevõtupunkt kinnistul kuulub likvideerimisele.

2.14 KÜTE

Hoonete küte lahendatakse AS Kuressaare Soojuse kaugkütte baasil (vt Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 07/2009).

Soojustorustik ehitatakse välja kas Pargi 2 hoovist või siis piki Pikka tänavat. Lahendus otsustatakse edasise projekteerimise käigus sõltuvalt kummagi lahenduse maksumusest ja otstarbekusest.

Krundile rajatakse kõigi hoonete peale üks ühine soojussõlm, mis paikneb Pika tänava äärsel hoone keldrikorrusel.

Summarseks soojuskoormuseks on arvestatud 206 kW