

428-10
I

Reg. Nr. 10058058
RETTER – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö nr. 10 - 25

Tellija: OÜ KÄRLA INVEST

**GARNISONI TN 4 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

KURESSAARE, SAAREMAA



PLANEERING KEHTESTATUD

Büroo juhataja

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

25. 11. 2010

nr. 5A

TALLINN 2010

J. Kuusemets
arhitekt

KOOSKOLASTAN
Nr. 14.192.23.08.2010.a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
MIHKEL KOPPEL

KÖITE KOOSEIS

1. SITUATSIOONISKEEM, M 1 : 4000

DP - 1

2. SELETUSKIRI

3. JOONISED

Tugiplaan, M 1 : 500

DP - 2

Trasside koondplaan, M 1 : 500

DP - 3

Põhijoonis, M 1 : 500

DP - 4

4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJALID

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 7, 12. jaanuar, 2010.a. Garnisoni tn 4 detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine.
- Garnisoni tn 4 detailplaneeringu lähteseisukohad korralduse nr 7, 12. jaanuar, 2010.a Lisa 1.

5. LISAD

- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkond tehnilised tingimused Nr. 15114907, 22.03.2010. a.
- AS Kuressaare Sooujus tehnilised tingimused NR.05/2010
- Muinsuskaitse eritingimused olemasoleva hoone renoveerimiseks (koostaja Tõnu Sepp, FIE 4048).
- Riigi Maa-ameti Maakatastrikeskuse väljavõte ja eksplikatsioon

SELETUSKIRJA SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	4
Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	
Planeeringu eesmärgid	
LÄHTESITUATSIOON	4
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL.....	6
PLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	6
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	7
TEHNOVÕRKUDE KORIDORID.....	9
TULEKAITSE ABINÕUD.....	9
PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS	10
ENERGIATÕHUSUS.....	10
PIIRKONNA TURVALISUS	10
PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE.....	11
PLANEERINGU REALISEERIMINE.....	11
<i>PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....</i>	12
Krunt positsiooniga 1	12
Krunt positsiooniga 2	13

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla Garnisoni tn 4 kinnistu Kuressaares, vastavalt katastri tunnusega 34901:007:0220, registriosaga nr 84534/845 ning suurusega 1751 m², olemasoleva sihtotstarbega väikeelamumaa 100%.

Planeeringu eesmärgid

Planeeritava krundi jagamine kaheks korterelamukrundiks. Määrata tingimused Garnisoni 4 krundil asuva olemasoleva ajaloolise hoone renoveerimiseks ning uue eluhoone rajamiseks. Moodustada hoonetele iseseisvad krundid, määrata kruntide ehitusõigus. Lahendada liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud, haljastus ning heakord. Määrata servituutide seadmise vajadus koos ehitusõiguse määramisega, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide seadmise.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 7, 12. jaanuar, 2010.a. Garnisoni tn 4 detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine.
2. Garnisoni tn 4 detailplaneeringu lähteseisukohad korralduse nr 7, 12. jaanuar, 2010.a Lisa 1.
3. Geodeetiline alusplaan. Kuressaare Linnavalitsus, töö nr 01-10.
4. Garnisoni tn 6 detailplaneering. OÜ Kommunaalprojekt töö nr T-129-06, 2005.
5. Muinsuskaitse eritingimused olemasoleva hoone renoveerimiseks (koostaja Tõnu Sepp, FIE 4048).

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus**

Garnisoni tn 4 kinnistu pindala on 1751 m². Kinnistul on olemasolevalt 411 m² ehituste alust maad, 411 m² õuemaad ja 1340 m² muud maad. Garnisoni tn 4 krunt paikneb linnakeskuse läheduses, vanalinna muinsuskaitsealal Garnisoni tn ja Torni tn nurgal. Kuna Garnisoni tänavat võib lugeda mõtteliseks piiriks ajaloolise vanalinna ja uuema linnaosa vahel, siis tuleb Garnisoni tn 4 hoonestuse planeerimisel ja krundi väike-elementide (piirded, väravad, haljastus) kujundamisel eesmärgiks seada üleminekutsoonile sobiva ruumimõju saavutamist.

Planeeritaval krundil asub Garnisoni tn ääres ajalooline, säilitamisele kuuluv puitelamu ning piiriäärsed väiksemad abihooned. Põhiosas on krunt hoonestamata ja haljastamata võimaldades uue hoone planeerimist Torni tn

äärsesse tsooni.

Kirdest läbib kinnistut Tornit tn 3 kinnistu tarvis olemasolev maa-alune kütetorustik.

Kinnistu kagu nurgas asuvad olemasolev sidekapp ja elektriliitumiskilp.

- **Omand, kehtivad piirangud ja kitsendused**

Garnisoni tn 4 kinnistu omanikuks on 2010.a veebruari seisuga OÜ Kärla Invest.

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.

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

Koostatav detailplaneering, arhitektuurivõistluse võidutöö ja uusehitise projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Kinnistul asuvad olemasolev sidekapp ja elektriliitumiskilp kaitsevöönd 2 m raadiuses ning olemasolev soojatorustik kaitsevööndiga 2 m äärmiste torude isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Kruntide kasutusõiguse kitsendused.

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad asjaõigusseaduse §158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ja nendega seotud kitsendusi reguleerib Elektriõhutuseseadus §15.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus**

Üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsiooniks väikeelamumaa, kus on lubatud valdavalt ühe- või kahepereelamud ja ridaelamud. Lubatud on elurajooni teenindavad asutused, väikesed kauplused, keskkonda mitteohustavad väikeettevõtted, perepansionaadid juhul kui need on kooskõlas olemasoleva hoonestusega ega häiri ala põhifunktsiooni.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu koostamisel on järgitud Garnisoni tn 6 detailplaneeringut, kuna mõlemad planeeringualad paiknevad Tornit tn suhtes kohakuti ja eeldatavalt võiksid perspektiivselt moodustada n.ö. vanalinna „värava“ - s.t. tsooni, kus on tunnetatav Tornit tänava kui ühe peamise liiklussuuna kaudu vanalinna jõudmine.

Kuressaare linna üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsiooniks väikeelamumaa, kus on lubatud valdavalt ühe- või kahepereelamud ja ridaelamud. Käesoleva planeeringuga kavandatakse Garnisoni tn 4 kinnistu pereelamumaa sihtotstarbega maa-alale kaks korterelamu krunti ja neile eraldi juurdepääsud, üks Garnisoni tn ja teine Tornit tn. Seega muudab antud planeering maakasutuse osas kehtivat Kuressaare üldplaneeringut.

Uue korterelamu planeerimisel Garnisoni tn 4 krundile ei ole koostatav detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ja kuulub maavanema järelevalve alla.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on tehtud piirkonna üldise arengu kaasajastamise eesmärgil. Ala asub kesklinnas Kuressaare vanalinna vahetus läheduse ning seega suure asustus tihedusega perspektiivikas piirkonnas, kus väikeste korterelamute rajamine on nii põhjendatud kui ka otstarbekas. Kinnistu naabruses asub nii olemasolevaid, kui uusi planeeritud korterelamuid.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine piirkonda - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, linna keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitlus. Garnisoni tn 4 detailplaneeringule on väljastatud Muinsuskaitse eritingimused olemasoleva hoone renoveerimiseks (koostaja Tõnu Sepp, FIE 4048, vt. LISAD).

Korterelamud on lubatud kavandada krunt pos. 1 maksimaalselt 220 m² ehitusaluse pinnaga ja krunt pos. 2 maksimaalselt 290 m² ehitusaluse pinnaga. Elamute maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,5 m. Krundile pos. 2 on lubatud rajada lammutavate kuuride asemele uus kuni 44 m² ehitusaluse pinnaga abihoone e. puudekuur. Kinnistu lääne poolne paekivist tulemüür vajab säilitamist ja restaureerimist.

Kavandatav kivimüür piirdeaed on ca 1,4 m kõrgusega ja lahendatakse elamute arhitektuurse projekti koosseisus.

Samuti säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolev kõrghaljastus. Torni tn allepuude kaitsmisel jälgida MaaRYL 2000 juhendteadmiku RT 89-10620 nõudeid ja „Kuressaare linna kaevetööde eeskiri“ nõudeid haljastuse kaitsmisel kaevetöödel. Planeeritavad trassikaevad (vesi-, kanal-, sadevesi-, soojus-, ja sidetrass) lähemal, kui 2 m puule teostada käsitsi. Parkimine on lubatud oma kruntidel.

Säilitamist ja eksponeerimist vajab ka salvkaev (paekividega vooderdatud), mis asub saunavare ja puu vahel.

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub linna territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistuomanikel on kohustuslik ühineda Kuressaare linnas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos nr	Planeeritava krundi nime ettepanek	Pindala m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve	Hoonestuse funktsioon	Märkused
1	Positsioon 1	930	Elamumaa E-001-100%	korterelamu	moodustatakse Garnisoni tn 4 kinnistust
2	Positsioon 2	821	Elamumaa E-001-100%	korterelamu	moodustatakse Garnisoni tn 4 kinnistust

PLANEERINGU ALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritava kinnistu suurus -	1751 m ²
2. Suurim ehitustealune pind -	510 m ²
3. Hoonestuse osa -	29 %
4. Planeeritud ehituskrunte -	2

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 174894 (väljastatud 18.03.2010a. ja kehtivad kuni 18.03.2012a.) näha ette tarbijate varustamine elektrienergiaga Garnisoni alajaama toitel olevast Garnisoni 4 transiitkapist. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Kruntidesisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Detailplaneeringu lisades on väljavõtte Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 174894.

Sidevarustus

Planeeritava maa-ala sideühendus on planeeritud vastavalt AS Elion'i tehnilistele tingimustele nr. 15114907. Planeeringus nähakse ette maa-ala sidetrasside rajamiseks kanalikaevust KRS108 renoveeritavasse hoonesse ja kaevust KRS109 planeeritavasse hoonesse.

Veevarustus kanalisatsioon ja sadeveekanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus kanalisatsioon ja sadeveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS-ile Kuressaare Veevärk väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 1064 (väljastatud: 25.03.2010).

1. Garnisoni 4 renoveeritav hoone

1.1 VEEVARUSTUS

Liitumispunkt ühisveevärgiga on välja ehitatud Garnisoni tänaval, kuhu on kinnistu piirile paigaldatud maakraan DN25. Veesisendi läbimõõdu muutmisel vahetada

olemasolev De32 torulõik välja sobivas läbimõõdus veetoru vastu. Suurema läbimõõduga veesisendi valikul paigaldada tänavatorustikule uus sadulühendus ja olemasoleva maakraani asemele sobivas läbimõõdus maakraani.

Olemasolev veetorustik Garnisoni tänaval PE, De110, liitumispunktis toru peal abs. kõrgusmärk +3,88. Liitumispunktis tagatav rõhk vähemalt 24 mR20.

Rajatav kinnistusisene torustik PE PN10. Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme, mis peab paiknema veesisendipoolse välisseina taga ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht. Veearvesti paigaldamiseks näha ette kandur, arvesti kandur maandada.

1.2 KANALISATSIOON

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on välja ehitatud Garnisoni tänaval, kuhu kinnistu piirile on paigaldatud liitumist võimaldav kanalisatsioonitoru De160 põhja abs. kõrgusmargiga +4.08.

Kinnistu kanalisatsioon projekteerida kanalisatsiooni plasttorudest ja -kaevudest. Kanalisatsioonisüsteemi juhitavad reoveed peavad vastama Kuressaare Linnavolikogu 28.09.2006.a. määruses nr. 26 "Kuressaare linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" kehtestatud nõuetele.

1.3 SADEMEVEEKANALISATSIOON

Kinnistu sademeveesüsteem lahendada eraldi reoveekanaliseerimisest. Liitumine teha Garnisoni ja Torni tänava ristmikul paiknevasse PE sademevee kanalisatsiooni kaevu.

Kaevu põhja abs. kõrgusmärk +3,43. Kinnistu piirist väljapoole (maksimaalselt 1m) paigaldada torustikule kontrollkolmik tõusutoruga De200.

Kinnistu sademeveekanaliseerimine projekteerida sademeveekanaliseerimise plasttorudest ja -kaevudest.

2. Garnisoni 4 uus hoone

2.1 VEEVARUSTUS

Liitumine ühisveevärgiga teha Torni tänava malmi st veetorult DN150 sadulühendusega. Kinnistu piirist väljapoole (maksimaalselt 1 meeter) paigaldada maakraan. Liitumispunktis tagatav rõhk vähemalt 24 mH2O.

Rajatav kinnistusisene torustik PE PN 10. Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme, mis peab paiknema veesisendipoolse välisseina taga ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht. Veearvesti paigaldamiseks näha ette kandur, arvesti kandur maandada.

2.2 KANALISATSIOON

Kanaliseerimisüsteemi liitumistorustik projekteerida Torni tänavale planeeritud PE kanalisatsioonikaevuni. Paigaldatava kaevu põhja abs. kõrgusmärk +3,00. Kinnistu piirist väljapoole (maksimaalselt 1m) paigaldada torustikule kontrollkolmik tõusutoruga De200. Kinnistu kanalisatsioon projekteerida kanalisatsiooni plasttorudest ja Kanalisatsioonisüsteemi juhitavad reoveed peavad vastama Kuressaare Linnavolikogu 28.09.2006.a. määruses nr. 26 "Kuressaare linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" kehtestatud nõuetele.

2.3 SADEMEVEEKANALISATSIOON

Kinnistu sademeveesüsteem lahendada eraldi reoveekanaliseerimisest.

Sademeveekanaliseerimise liitumistorustik projekteerida Torni tänavale planeeritud PE sademeveekaevuni. Paigaldatava kaevu põhja kõrgusmärk +3,35. Kinnistu piirist väljapoole (maksimaalselt 1m) paigaldada torustikule kontrollkolmik tõusutoruga De200. Kinnistu sademeveekanaliseerimise projekterida sademeveekanaliseerimise plasttorudest ja Liitumisprojekt esitada AS-ile Kuressaare Veevärk.

Soojavarustus

Planeeritava Garnisoni tn 4 kinnistu soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Kuressaare Soojus väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 05/2010 (vt. III LISAD). Soojustorustik saab alguse Torni tn asuvast soojuskaevust ja läheb olemasoleva Torni 3 soojustorustiku jälge mööda Garnisoni 4 kinnistule (olemasolev DN40 torustik tuleb väljavahetada suurema vastu kuna selle läbilaskevõime on liiga väike), kinnistul läheb soojustorustik piki Torni tn ja keerab siis hoonete soojussõlme ruumi. Soojussõlme ruum projekteerida olemasoleva hoone Torni 3 poolsesse otsa ja uue hoone Torni tn poolsesse külge, nii et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Täpne soojustorustiku asukoht selgub tööprojekti projekteerimise käigus. Liitumiseks vajalik soojustorustik tuleb projekteerida vastavalt normidele.

Tänavavalgustus

Kuna planeeritav maa-ala asub linnas ja on kompaktses asustusega, siis kavandatud detailplaneering tänavavalgustust ette ei näe. Kinnistute välisvalgustus lahendatakse elamute projektide koosseisus.

TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Detailplaanil on tähistatud planeeritud krundi maa-alale jäävad tehnovõrkude koridorid. Elektriliinide kaitsevööndid jäävad 0,4 kV liinil 1 m mõlemale poole liini telge.

Paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike vaheline min. kaugus on 0,5 m (lähtuvalt EVS 843:2003 - Tehnovõrgud ja -rajatised). Ehitusalale jäävad trassid ja õhuliinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnavarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele asjaõigusseaduse §158 ja 164 sätted.

TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda kehtivatest Eesti projekteerimisnormidest EPN 10 nõuetest ja

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

Alale planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP-2. Korterelamus on iga korter ja ühistrepikoda omaette tuletõkkeseksioon. Olemasoleva elamu puhul tuleb renoveerimisel korterid sektsioneerida.

Hooned planeeritaval alal saavad olema kuni 2 korruselised, kõrgusega kuni 8,5 m. Tulepüsivusklassi TP-2 kuuluv ehitis tuleb püstitada krundi piiridest min. 4 m kaugusele. Planeeritava ala hoonestus: 2 korterelamut ja puudekuuri.

Tuletõrjeveri peab vastama EVS 812-6:2005-le. Tuletõrje varustus peab lähtuma samadest EVS 812-6:2005 nõuetest.

PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS.

Garnisoni tn. 4 kinnistule on juurdepääsuks määratud kaks mahasõitu. Planeeritud pos. 1 nimelisele krundile pääseb Torni tn-lt planeeritud uuel mahasõidult ja pos. 2 nimelisele krundile olemasolevalt mahasõidult Garnisoni tn-lt.

Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee. Parkimine on lahendatud planeeritud kruntidel krundisisiselt (igaüks oma krundil).

Parkimine kinnistutel lahendada üldmahus vastavalt detailplaani joonisele. Täpsem parkimislahendus kinnistutel antakse hooneprojektide koosseisus. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” esitatud normi alusel. Parkimine on lahendatud krundi siseselt, teedele parkimine on keelatud.

Krundi pos nr	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Parkimismatüüv	Parkimiskohtade arv parkimismatüüvi järgi	Planeeringuga määratud parkimiskohtade arv
1	220 (5-6 korterit)	0,8	5	6
2	290 (5-6 korterit)	0,8	5	6

Tabel – parkimiskohtade arvutus

ENERGIATÕHUSUS.

Alates 01.01.2009 jõustub majade energiapassi nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007.a. määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

PIIRKONNA TURVALISUS

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579).

Eestis on koostatud ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.*

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka linna ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Garnisoni tn 4 kinnistule on planeeritud rajada kuni kaks aastaringse kasutusega korterelamut.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st. oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuurisel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid, võsastunud elupiirkondadega piirnevad tühermaad, jne).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringsest. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine ja dünaamilise pettevalgustuse loomine.

Suvilatüüpi elamu turvalisuse tagamine nõuab hooajavälisel ajal tuleb lahendada koostöös kohalike elanike, politsei ja turvafirmadega.

Siinkohal tuleb kindlasti ära märkida, et planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas – Saaremaal. Liiklemiseks pimedas, on inimestel ise võimalik end autojuhtidele nähtavamaks teha, kasutades selleks helkureid ja lampe.

PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE

Planeeritav ala läheduses paikneb Torni tn 3 kinnistul (34901:007:0022) ja Torni tn 3a kinnistul (34901:007:0389) olemasolevad kahe kordsed elamud, kuhu pääseb Torni tn kaudu. Kuna Torni tn 3 ja 3a kinnistul asuvad elamud paiknevad õuealal ja piisavalt kaugel planeeritavast korterelamust, siis Garnisoni tn 4 kinnistule planeeritud hoonestus, mis sammuti paikneb õuealal, oluliselt Torni tn 3 ja 3a

elamute privaatsust ei häiri. Samuti ei tekita kavandatavad elamud olemasolevatele Tornin tn kinnistutele oluliselt juurde päikesevarju.

PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeritava kinnistu jagamine toimub pärast Garnisoni tn 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
2. Hoonete ehitamine/renoveerimine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID:

KRUNT POSITSIOONIGA 1

Krunni pindala: 930 m²

Üldine ruumitüüp: privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- **Krunni kasutamise sihtotstarve** – elamumaa E-001-100%
- **Hoonete suurim lubatud arv krundil** – 1
- **Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala** – 220 m²
- **Hoonete kõrgus** – maksimaalselt 8,5 m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Määratletud on õueala, kuhu võib omaniku soovi ja vastavalt olemasolevale situatsioonile ehitada ühe korterelamu. Korterelamu maksimum korruste arv - 2.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoone orgaaniline sulatamine vanalinna äärsesse keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

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

Arhitektuurivõistluse võidutöö ja uusehitise projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Garnisoni tn 4 kinnistu detailplaneeringule on väljastatud Muinsuskaitse eritingimused (koostaja Tõnu Sepp, FIE 4048, vt. LISAD).

Planeeritav krunt moodustab ühtse arhitektuurse grupi krundiga positsioon 2.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga Tornu tn-lt. Parkimine lahendatakse õuemaal, korterelamu projekti koosseisus (vähemalt 6 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piirde kõrgus kuni 1,4 m, lahendatakse elamu arhitektuurse projekti koosseisus.

Kuna kavandatav hoone on samal joonel Tornu tänava kortermajadega, ning seal on tavapärane mõningane eesaed tänavapiiril, võiks ka kavandatava hoone puhul jätkuda sama eesaia teema. Vastavalt muinsuskaitsemeti täiendavatele märkustele on tänavapoolse planeeritud kivimüüraed keskmise kõrgusega ca - 1,4m.

Krundil olemasolev suur jalakas säilitada koos maaniulatuvate okstega, mitte planeerida kivisillutist võra projektsioonist sissepoole.

Vastavalt detailplaani joonisele nii õuealal, kui väljaspool õuemaad olev kõrghaljastus säilitatakse.

Maa kasutajad on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda kehtivatest Eesti projekteerimismõõtmest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hooned on tuleohutusklassiga TP-2 (kõrgusega kuni 8,5 m), kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	2 m mõlemale poole olemasolevat ja planeeritavat maaalust soojatorustikku	Soojatrassi kasutavate kruntide kasuks	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

KRUNT POSITSIOONIGA 2

Krunni pindala: 821 m²

Üldine ruumitüüp: privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

KRUNDI EHITUSÕIGUS

- **Krundi kasutamise sihtotstarve** – elamumaa E-001-100%
- **Hoonete suurim lubatud arv krundil** – 2
- **Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala** – 290 m²
 - Korterelamu – 246 m²
 - Abihoone/puudekuur – 44 m²
- **Hoonete kõrgus** – maksimaalselt 8,5 m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Määratletud on õueala, kuhu võib vastavalt olemasolevale situatsioonile olemasolevast ajaloolisest hoonest renoveerida ühe korterelamu ja abihoone/puukuuri. Korterelamu lubatud maksimaalne korruste arv - 2, abihoonel/puukuuril – 1 korrust.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine linnakeskkonda - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, vanalinna äärsesse keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus.

Väljastatud on Muinsuskaitse eritingimused olemasoleva hoone renoveerimiseks (koostaja Tõnu Sepp, FIE 4048, vt. LISAD)

Planeeritav krunt moodustab ühtse arhitektuurse grupi krundiga positsioon 1.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga Garnisoni tn-lt. Parkimine lahendatakse õuemaal, korterelamu projekti koosseisus (vähemalt 6 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Piire lahendada vastavalt detailplaanijoonisele, kivimüür keskmise kõrgusega ca - 1,4m. Vastavalt detailplaani joonisele nii õuealal, kui väljaspool õuemaad olev kõrghaljastus säilitatakse.

Maa kasutajad on kohustatud paigaldama krundile prügikasti ja korraldama jäätmeveo vastavat teenust pakkuva firmaga.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda kehtivatest Eesti projekteerimismidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hooned on tuleohutusklassiga TP-2 (kõrgusega kuni 8,5 m), kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks