

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 – 022-10

OBJEKT: KURESSAARE VANALINNA

A – 20688

MUINSUSKAITSALA REG NR 27011,
ALLEE TN 1

KURESSAARE LINN, ALLEE TN 1,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG. NR 27011,

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 13. aprill 2010.a.

Esitatud: juuni 2010.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2010**

SISUKORD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU LAHENDUS	4
ÜLDINFO.....	4
Allee tn 1	4
PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED	4
KITSENDUSED	6
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	7

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Tehnovõrkude plaan.	DP-4
Planeeritav soojustorustiku ühendus.	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 158, 13. aprill 2010.a. Allee tn 1 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 15106347, 16. märts 2010.a.

Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused madalpingega liitumiseks Nr. 174 136. 03 märts 2010.a.

AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused Allee tn 1, 26 jaanuar 2010.a.

AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused NR.06/ 2010

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav Allee tn 1 kinnistu paikneb Kuressaare linna lossipargi kirde poolses äärses, jäädes täielikult vanalinna muinsuskaitseala piiridesse. Kinnistu piirneb Allee, Kitsas ja Uue tänavaga, põhjast Kitsas tn 8 elamu kinnistuga. Olemasolev Allee tn 1 kinnistu on suurusega 2378m².

- **Planeeringu eesmärgid.**

Määrata tingimused Allee tn 1 krundil asuva olemasoleva ajaloolise peahoone ja hoovimaja renoveerimiseks ja laiendamiseks. Määrata krundi ehitusõigus, lahendada liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud, haljastus ning heakord. Määrata servituutide seadmise vajadus.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- LV korraldus nr 158, 13. aprill 2010.a. Allee tn 1 detailplaneeringu algatamiseks koos lähteseisukohtadega.
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 220
- Muinsuskaitse eritingimused remondiprojekti koostamiseks, koostaja Tõnu Sepp, FIE 4048
- Geodeetiline alusplaan, koostaja: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-113-09, 1:500

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Kinnistul olev kuursaaliga samaaegne peahoone - ajalooline Michelseni pansion, hilisem Kaitseliidu kodu ja nõukogude aegne polikliinik - on kuurortperioodi hoonestuse musternäidis piirkonnas. Peahoone on oluline lüli Allee tänavafondi ajastutruu terviklikkuse seisukohalt, sellest põhimõttest tuleb lähtuda ka hoone rekonstrueerimisel. Vähem väärtusliku hoovimaja tulemüüri ja kinnistu piiril on võimalik ulatuslikult rekonstrueerida muinsuskaitseala põhimõtteid ja remondiprojekti koostamiseks koostatud muinsuskaitse eritingimusi silmas pidades.

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

Olemasolevalt on Kaitseliidule (seisuga 12.04.2010) kuuluv Allee tn 1 kinnistu sihtotstarbega riigikaitsemaa-R-009-100%.

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. Nr 27011, kus ei ole lubatud uusehitiste püstitamine, olemasolevate ehitiste konserveerimine, restaureerimine, remontimine ja lammutamine ilma Muinsuskaitseameti loata.

Krunti läbib Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluv keskpinge kaabel kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja krundile jääb Elion Ettevõtte AS-le kuuluva Allee ja Uue tänavaga äärses sidekaabli ja sidekapi kaitsevöönd (2m mõlemale poole sideliini telge) ning olemasolev AS Elion Ettevõtetele kuuluv sidekaabli ühendus Kitsalt tänavalt.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 on ala kasutamise juht-funktsiooniks keskuse maa – alale võib ehitada kõiki hooneid, v.a. tootmisettevõtteid, korruselamuid ja keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Ehitustegevust muinsuskaitsealal reguleerib Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga koos-kõlas.

PLANEERINGU LAHENDUS

ÜLDINFO

Aadress:

Allee tn 1

Krundi pindala:

2378m²

Üldine ruumitüüp:

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

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarbed

Riigikaitsemaa-R-009-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

850m² (täisehitusprotsendiga maksimaalselt 36%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

3 korrust peahoonel (taastada hoone esialgne kõrgus) ja 2 korrust abihoonel (ca 4,5m maapinnast)

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Allee tn. 1 asub vahetult Kuressaare lossipargi kõrval, olles nõnda muinsuskaitsealiselt ääretult tundlikus piirkonnas. Allee tn. 1 hoone kuulub ühte gruppi 19. saj. lõpu-kümnenditel praegust lossiparki ümbritsevate tänavate äärde rajatud nn. kuurortperioodi ehitistega, mis kõik omavad väga kõrget miljööväärtust ja otseselt annavad sellele piirkonnale oma spetsiifilise näo. Kireva ajalooga krundi peahoone kuulub Eesti Kaitseliidule. Viimased viisteist aastat tühjana seisnud hoone kavatakse kapitaalselt remontida, et sinna uuesti rajada Kaitseliidu Saaremaa Maleva staap ja kodu.

Krundi peahoone paikneb mõnikümmend meetrit Allee tänavast eemal krundi sügavuses ühe otsaga Uue tänava joonel. Hoone on *avarilises seisukorras*. Hoone esialgset väliskujundust on katusekorruse lisamisega ja balkonite ümberehituse tõttu oluliselt moonutatud. Sellele vaatamata väärib hoone esialgse väliskujunduse ligilähedast taastamist, mis oluliselt rikastaks Kuressaare lossipargi ümbruse miljööd. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele remondiprojekti koostamiseks, koostaja Tõnu Sepp, FIE

4048, tuleb peahoone nõukogudeaegne katusekorrus likvideerida ja taastada esialgse lahendusega viilkatused ja esialgsele lahendusele ligilähedased balkonid (võivad olla akende ja klaasitud ustega suletud soojustatud ruumid). Detailplaneeringuga on näidatud peahoonega harmooniliselt sobiv võimalik juurdeehitus Kitsa tänava ja tagaõue poole (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“). Juurdeehitus viimistleda traditsiooniliste materjalidega (dolomiit, puit, krohv). Katusekatteks valtsplekk. Peahoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on lubatud 600m² (sellest olemasolev hoone alune pind on 444m²) ja maksimaalseks kõrguseks kolm korrust (taastada hoone esialgne kõrgus).

Krundi tagaküljel paikneb hoovimaja, mis on ehitatud 1937. aastal. Nõukogude ajal on sinna rajatud üks korter, mille tarbeks ehitati ka eeskoda. *Hoone on täielikult amortiseerunud.* Hoone puitosad ja esisein lammutatakse, dolomiidist tagasein ja külgeseinad remontida ja säilitada. Osaliselt kahekorruselisse abihoonesse kavandatakse kaitseliidu laoruumid (relvaladu). Olemasolevat tulemüüri piki krundipiiri pikendatakse ca 5,4m. Abihoone lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 250m². Katus: ühepoolse kaldega valtsplekk, kõrgus ca 4,5m maapinnast.

Kitsas tn 14 kinnistu kuuril ühine varisev vahesein Allee tn 1 kuuriga. Seetõttu tarvidus ka Kitsas tn 14 kuuri lammutamiseks ja uue ühise vaheseina-tulemüüri rajamiseks samaaegselt Allee tn 1 kõrvalhoone ehitamisega.

Silmas pidades asjaolu, et Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. nr 27011, (vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele 22.12.1998 nr 1055) võib ilma arhitektuurivõistluse korraldamise nõudeta ehitada kuni 100m² ehitusaluse pindalaga uusehitisi, uue suurema hoone rajamiseks tuleb korraldada arhitektuuri võistlus. Samuti ei ole lubatud vanalinna muinsuskaitsealal uusehitiste püstitamine, olemasolevate ehitiste konserveerimine, restaureerimine, remontimine ja lammutamine ilma Muinsuskaitseameti loata.

Hoonete projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametis.

Krundile pääs ja parkimine

Krundil on olemasolev autoga juurdepääs (põhijuurdepääs, kasutatakse igapäevaselt) Kitsalt tänavalt. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud peahoone ette läbisõidutee pääsuga Uuele tänavale (ei kasutata igapäevaselt, on väravaga suletud). Parkimine on lahendatud peahoone tagusele hoovialale (8 auto kohta). Vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna parkimisnormatiivile on olemasoleva väikese külastajate arvuga asutuse parkimisnorm 1/90 hoone brutopinnast. Eeldades et peahoone brutopind on ca 1100m² (praeguse eskiisprojekti järgi) oleks vajalik 12 auto kohta. Kuna vajalikku parkimiskohtade arvu ei ole võimalik omale krundile rajada, tuleb arendajal garanteerida parkimiskohtade rajamine 500m raadiuses või sõlmida linnavalitsusega leping parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks mujal linnas (Kuressaare linna ehitusmäärus § 4 lg 4).

Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritav krunt on elementaarselt korrastatud, kuid nii haljastus, piirded kui ka teerajad on amortiseerunud ja vajavad kõik uuesti rajamist / kujundamist.

Hoone ees paikneb mõningase kõrghaljastusega hooviala. Krundi piiril on madal hekk ja lihtne betoonpostidel puitpiire. Väiksem hooviala jääb ka hoone taha. Koostada uus haljastusprojekt. Haljastuses lähtuda Kuressaare linna kohalikust traditsioonist. Olemasolev kõrghaljastus üle vaadata ja võimaluse korral säilitada. Mitte kasutada püramiidjaid või muudes geomeetrilistes vormides igihaljaid põõsasorte.

Krundi kirdenurga tänavaäärseks hekiks soovitatav rajada vabakujuline kõrgetest põõsastest rida, liikideks karvane viirpuu, suur läätspuu, must leeder, sirel. Olemasolev hekk koosneb isetekkelistest vahtratest ja jalakatest, mille uuendamine ei anna soovitud

tulemust ja vabakujuline kasv ületab soovitud kõrguse. Esindatud ka must leeder, mida üksikult säilitada ei ole otstarbekas. Haljasribale vastu Kitsas 14 kinnistut projekteerida 2-3 madalamat puud: robiinia, kreeka päkliklipuu või poopuu.

Uued piirdeaiad rajada nn. kuurortstiilis lippaedadena.

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p. 3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Seoses uute vee- ja kanalisatsioonihenduste rajamisega Kitsal tänaval paiknevatest kaevudest, taastada selle vahetus ümbruses Kitsa tänava teekatend. Samuti elektriikaabli paigaldamisel/vahetamisel taastada Allee tn 1a kinnistul krundisisesed kõnniteed ja olemasolev seisukord.

Tänavate planeerimisel ja pinnase tõstmisel jälgida naaberkinnistute kõrgusmärke, et krundid ei jääks madalamale tänava pinnast.

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". Planeeritav peahoone võib olla tuleohutusklassiga TP-2, kui trepikoda on ehitatud mittepõlevast materjalist, kasutusviis V (büroohoone). Hoones tagada II ja III korruselt kaks väljapääsu treppide kaudu. Planeeritud abihoone (relvaladu) on tuleohutusklassiga TP-1, IV kasutusviis (laohoone).

Lähim tuletõrjehüdrant H59 asub Allee ja Kitsa tänavate nurgal.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseaduse §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole olemasolevat elektriikaablit (ca 100m ²); Allee ja Uue tänava äärse sidekaabli ja sidekapi kaitsevöönd, 2m mõlemale poole sideliini telge (ca 57m ²) ja ning olemasolev AS Elion Ettevõtetele kuuluv sidekaabli ühendus Kitsalt tänavalt (ca 43m ²); planeeritav soojustorustik peahoones paiknevasse soojussõlme, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinda (ca 144m ²);	Eesti Energia Jaotusvõrk; Elion Ettevõtted AS; AS Kuressaare Soojus;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
Muinsuskaitseadus	Kogu krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal	Muinsuskaitseamet	Maaomanikul tuleb kinni pidada Muinsuskaitseadusest

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon tehnilised tingimused madalpingega liitumiseks Nr. 174 136. 03. märts 2010. a on võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime planeeritaval krundil $3 \times 100\text{A}$. Peakaitse suurendamiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga projekteerib ja ehitab $3 \times 100\text{A}$ liitumiskilbi peakaitsemega $3 \times 100\text{A}$ -liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Soovitavalt koos hoone elektriprojekti koostamisega. Käesolevas detailplaneeringu on näidatud liitumiskapi asukoht uue tänava ääres, kinnistu piiril, hõlpsasti ligipääsetavas kohas. Peakaitse suurendamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS Klienditeenindusse. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le.

Krunti läbib Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluv keskpingekaabel, millele kehtib, AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“ alusel, kitsendus (kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”) Vt. planeeringu joonist DP-4 „Tehnovõrkude plaan.“.

- **Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 15106347, 16. märts 2010. a tuleb sideteenuste tarbimiseks projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Tehnovõrkude plaan“), sealhulgas projekteerida hoone seinani ehitatud sidekanalist toru läbimõõduga 50mm hoonesse.

Krundile jääb Elion Ettevõtted AS-le kuuluva Allee ja Uue tänava äärse sidekaabli ja sidekapi kaitsevööndi kitsendus, vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“ alusel (Elektroonilise side seaduse 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatise kaitsevöönd, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont) ja olemasolev sideühendus Kitsalt tänavalt.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele Allee tn 1, 26 jaanuar 2010.a., on Allee tn 1 kinnistul veesisend varasemast olemas, kuid seoses hoonete rekonstrueerimisega tuleb krundile uus veesisend. Liitumispunktiks on Kitsalt tänaval olev veekaev 2190, kuhu veeettevõtte paigaldab uue sulgarmatuuri vastavalt projekteeritud veesisendi läbimõõdule. Kinnistu piires peab tarbitav vesi läbima ühe veemõõdusõlme, mis peab paiknema kohe veesisendipoolse välisseina taga ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht.

Kanalisatsiooni liitumispunktiks jääb olemasolev plastist kanalisatsioonikaev 748 põhja kõrgusmärgiga +2,17. Krundi kanalisatsioon projekteerida kanalisatsiooni plasttorudest ja –kaevudest. Kanalisatsioonisüsteemi juhivad reoveed peavad vastama Kuressaare linnavolikogu 28. september 2006. a määrus nr 26 „Kuressaare linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ kehtestatud nõuetele.

Lähim tuletõrjehüdrant H179 asub Allee tänaval vahetult krundi lõuna piiri läheduses.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Planeeritaval maa-alal on sadeveekanaliseerimine Uuel tänaval. Vihmaveed kogutakse kokku ja juhitakse Uuel tänaval olemasolevasse sadevee kanalisatsioonitorustikku (vt. joonist DP-4 „Tehnovõrkude plaan.“). Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda kõnniteele, sõiduteele, teepeenrale, naabruses asuvale maale.

- **Soojavarustus**

Planeeritav maa-ala jääb Kuressaare Soojuse AS-i kaugkütte piirkonda. Vastavalt AS Kuressaare Soojuse tehnilistele tingimustele NR.06/ 2010 ühendatakse planeeritav krunt Lossi tänaval paikneva Kuressaare Soojuse torustikuga (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 c). Soojustorustik saab alguse Lossi tänaval asuvast AS Kuressaare Soojus olemasolevast soojustorustikust ja läheb Lossi, Kitzbergi ja Kitsa tänavate kaudu Allee tn 1 krundi peahoones paikneva soojussõlme ruumi. Soojavarustus on kavandatud ühise soojussõlme kaudu.

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.