

A35-10<sup>1</sup>  
I

## Kohtu tn 27a detailplaneering

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

KURESSAARE LINNAVALITSUSE PLANEERIMISOSAKOND

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel/Fax 45 50 515/45 33 590

E-post: linn@kuressaare.ee

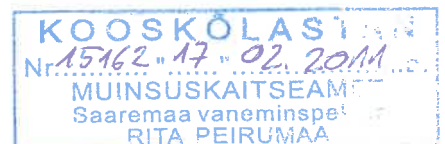
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA KAITSEALA REG. NR 27011

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavoikogu otsusega

24 03 2011 9  
"....." nr. ....

KURESSAARE 2011



## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

- 1 LÄHTEALUSED
- 2 PLANEERINGULAHENDUS
- 3 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
- 4 PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS
- 5 PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### B JOONISED

1.	DP-1 SITUATSIOONISKEEM	Leht 1	
2.	DP-2 TUGIPLAAN	Leht 2	M 1: 500
3.	DP-3 MAAKASUTUSE	Leht 3	M 1: 500
4.	DP-4 HOONESTUSE JOONIS	Leht 4	M 1: 500

### C LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast.
2. Kuressaare Linnavalitsuse 21.09.2010 korraldus nr 452 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

# A S E L E T U S K I R I

## I LÄHTEALUSED

- 1.1 Planeeringu nimetus:** Kohtu tn 27a detailplaneering
- 1.2 Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
- 1.3 Kinnistu omanik:** Eesti Vabariik
- 1.4 Planeeringuala suurus:** ca 1064 m<sup>2</sup>
- 1.5 Eesmärgid ja sisu:** Planeeringu eesmärk on moodustada kinnistu jätkuvalt riigi omandis olevast maast ning määrata tingimused uue peremaja püstitamiseks kümnele lapsele Asenduskooduks.  
Määrata ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, heakord, haljastus ja parkimislahendus. Määrata servituutide vajadus.

### 1.6 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

### 1.7 Lähtematerjalid:

- *LV korraldus nr. 452 21.09.2010 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.*
- *Kuressaare linna üldplaneering 2010*

### 1.8 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, piirneb Sepa ja Kohtu tänavatega ning väikeelamute kinnistutega.

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga (kõrgusmärgid 4.98-5-90) ning kaetud madalama põõsastiku, mändide ja vananenud viljapuudega.

Planeeritava ala lõunaserva läbib olemasolev soojatrans, mis varustab Pikk tn 41 kinnistut. Vanalinnale iseloomulikult paiknevad Kohtu tänava ajaloolised hooned tänavajoonel, mis ühtivad krundipiiridega.

Üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala kesklinna segahoonestusalal, kus on lubatud kõik hooned v.a. tootmishooned ja korruselamud.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

### 1.9 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud

Eesti Vabariigi Muinsuskaitseeadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala
---------------------------------------	-------------------	------------------

## II PLANEERINGULAHENDUS

### 2.1 Planeeringu sisu

Planeeritav ca 1064 m<sup>2</sup> ala kuulub jätkuvalt riigi omandisse (AT0611280066). Planeeringu eesmärgiks on moodustada ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega kinnistu ja määrata ehitusõigus peremaja püstitamiseks kümnele lapsele asenduskoduks.

Kinnistu taotletakse munitsipaalomandisse, mis täidab hoolekandemaa ülesannet. Haljastust, tehnovõrke ja liikluslahendust käesoleva planeeringuga ei projekteerita.

### 2.2 Edasise planeerimise võimalused

Arvestades, et Kuressaare linna olulisemad väärtused seonduvad suuresti vanalinnaga, võiks ka käesolev planeeritav kinnistu ning sellele kavandatav hoonestus lisada tulevikus linnaruumile atraktiivsust. Edaspidiselt planeerides ja projekteerides tuleb arvestada muinsuskaitsealal kehtivate piirangutega ning kinnistu paiknemisega linnaehituslikult olulisel kohal.

Planeeritav kinnistu asub kaugkütte teeninduspiirkonnas. Võimalusel kaaluda projekteeritava hoone ühendamist kaugkütte torustikuga, mis läbib Kohtu tn 27a kinnistut Pikk tn 41 teenindamiseks.

## III MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 3.1 Tuleohutusnõuded

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismuinsuskaitsealade ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega. Planeeritav hoone on III kasutusviisiga, tulepüsivusklass vähemalt TP2. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Kohtu ja Sepa tänavate ristil.

### 3.2 Haljastus, heakord, parkimine

Haljastus täpsustatakse projekteerimise staadiumis arvestades maksimaalselt olemasoleva haljastusega. Vajadusel teostada dendroloogiline inventuur.

Kinnistu piirdaia lahendamisel võtta aluseks kontseptsioon „Kuressaare piirdeaedade üldised kujundusprintsüübid“ vanalinna muinsuskaitsealal.

Parkimisala kinnistul planeerida kivi või murukiviga, mis sulanduks paremini vanalinna miljösse.

Parkimine lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivile.

### 3.3 Hoonestus

Vastavalt Linnaatlasele kulgeb Kohtu tänav, mis kujunes välja 17. saj. seoses uue linnakeskuse tekkega, Keskväljakult Juhan Smuuli tänavani. Kohtu 27a krundi edasisel

hoonestamisel tuleb arvestada ümbritseva miljööga, hoone projekteerimisel lähtuda vanalinnale iseloomulikest mahtudest, proportsioonidest ja hoonestuslaadist. Detaili- ja materjalikäsitluses võtta aluseks kohalikud tavad, traditsioonilised välisviimistlus-materjalid ning värvitoonid.

Krundile võib rajada hästi paigutatud ja põhjendatud hoonestuse nii, et tagada vanalinlikku tihedamat hoonefronti Kohtu tänava ääres.

Kinnistule pääs planeerida Kohtu tänava kaudu.

### 3.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

**Juurdepääs ja alternatiivsed teed.** Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, tänavate nimetused jne.

**Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

**Nähtavus ja vaateväli.** Tuleks vältida võimalike ründajate peidupaiku. Vajalik on piisav valgustus, sissepääsud ja majaesised tuleks valgustada.

**Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

## IV PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

### 4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi sihtotstarve
Kohtu tn 27a	-	Elamumaa 100%	Kohtu tn 27a	1064	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

## V PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 5.1 Kohtu tn 27a

#### 5.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 18.01.2011	Eesti Vabariik
Krundi pindala	1064 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

#### 5.1.2 Projekteerimis põhimõtted

Kinnistu moodustatakse jätkuvalt riigi omandis olevast maast, mis kuulub Kuressaare linna muinsuskaitsealasse. Maa taotletakse munitsipaalomandisse.

#### Arhitektuurikonkursiga lahendatav ala.

**Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega ja arhitektuurivõistluse lähtetingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks. Täiendavatele tingimustele korraldab Kuressaare Linnavalitsus avaliku väljapaneku.** Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui tingimused on leevendavad, ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

#### Krundi ehitusõigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	8m
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2

Olemasolev hoonestus kinnistul puudub.

Krundile võib rajada ühekorruselise hästi paigutatud ja põhjendatud hoonestuse nii, et tagada vanalinnlikku tihedamat hoonefronti Kohtu tänava ääres.

Hoone projekteerimisel lähtuda vanalinnale iseloomulikest mahtudest, proportsioonidest ja hoonestuslaadist ning liikumispuuetega inimeste vajadustest.

Hoonetüübi väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule toimub Kohtu tänavalt.

Säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus.

Vajadusel teostada eelnevalt dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone tulepüsisusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

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

#### 5.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: maa-alune

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus		soojatorustik mille kaitsevööndid on vastavalt: Vabariigi Valitsuse määrus nr 213.
--	--	---

#### 5.1.4 Krundi läbivad tehovõrgud

Planeeritavat krundi läbib olemasolev maa-alune soojatorustik, mis teenindab Pikk tn 41 kinnistut.

Koostas:  
Vanemarhitekt Kadri Randoja