

439-11  
I  
I

# Tallinna tn 19 ja Komandandi tn 10b 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 Linnavolikogu otsusega

KURESSAARE 2011

25.08.2011  
"....." nr. 31

**KOOSKÖLAS**  
Nr. 15693, "26."05.2011  
MUINSUSKAITSEALAT  
Saaremaa vaneminspök:  
RITA PEIRUMAA



## 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 JOONIS I ETAPP  | Leht 3 | M 1: 500 |
| 4 | DP-4 MAAKASUTUSE JOONIS II ETAPP | Leht 4 | M 1: 500 |
| 5 | DP-5 HOONESTUSE JOONIS           | Leht 5 | M 1: 500 |
| 6 | DP-6 KOORDINAADID I ETAPP        | Leht 6 | M 1: 500 |
| 7 | DP-7 KOORDINAADID II ETAPP       | Leht 7 | M 1: 500 |

### C LISAD

1. Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16893466.
2. Fotod olemasolevast olukorrast.
3. Hinnang olemasolevale puistule.
4. Kuressaare Linnavalitsuse 22.02.2011 korraldus nr 116 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega ja lähteseisukohtade muutmise korraldus 12.04.2011 nr 263.

# A SELETUSKIRI

## I LÄHTEALUSED

- 1.1 Planeeringu nimetus:** Tallinna tn 19 ja Komandandi tn 10b detailplaneering
- 1.2 Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
- 1.3 Kinnistu omanikud:** Eesti Vabariik, Kuressaare linn
- 1.4 Planeeringuala suurus:** ca 0.7 ha
- 1.5 Eesmärgid ja sisu:** Moodustada suurem Tallinna tn 19 kinnistu ning selgitada võimalused kinnistule väikelaevade katsebasseini hoone rajamiseks.

### 1.6 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

### 1.7 Lähtematerjalid:

- *LV korraldus nr. 116 22.02.2011 detailplaneeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega, lähteseisukohtade muutmise korraldus 12.04.2011 nr 263.*
- *Kuressaare linna üldplaneering 2010*

### 1.8 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, mis piirneb Tallinna, Komandandi ja Rootsi tänavatega ning Komandandi tn 10, 10a ja Tallinna tn 15, 17 kinnistutega. Tallinna tn 19 peahoone on arhitektuurimälestis nr 20875.

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga (kõrgusmärgid 6.57-7.11), mida läbivad olemasolevad trassid.

Vanalinnale iseloomulikult paiknevad Komandandi 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.

Hetkel on Tallinna tn 19 kinnistu Siseministeeriumi omandis ning kinnistul asuvad hooneid Politsei- ja Piirivalveameti kasutuses, Komandandi tn 10b kinnistu on Kuressaare linna omandis ja hoones tegutseb Kuressaare Noorte Huvikeskus.

Politsei- ja Piirivalveameti kasutuses olevad ruumid Tallinna tn 19 hoonetes võetakse järkjärguliselt TTÜ Kuressaare kolledži poolt kasutusele.

## 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
Kultuuriministri määrus nr 25 27.10.1998	Muinsuskaitseamet	Arhitektuurimälestis nr 20875
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala

## II PLANEERINGULAHENDUS

### 2.1 Planeeringu sisu

Planeeritav ala koosneb riigi omandisse jäätud riigikaitsemaa sihtotstarbega Tallinna tn 19 kinnistust ja Komandandi tn 10b kinnistust, mis on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega ning kuulub Kuressaare linnale.

Planeeringu eesmärgiks on moodustada suurem Tallinna tn 19 kinnistu ning määrata ehitusõigus väikelaevade katsebasseini hoone rajamiseks.

Peale kõigi hetkel Politsei- ja Piirivalveameti kasutuses olevate ruumide üleandmist Kuressaare TTÜ kolledžile muudetakse kogu Tallinna tn 19 katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maaks.

### 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.

Edaspidisel projekteerimisel võtta aluseks Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16893466 (v.t. LISA).

Planeeritav kinnistu asub kaugkütte teeninduspiirkonnas. Kavandatav hoone ühendada Tallinna tn 19 hoovitrassiga, uut liitumist ei kavandata.

## III MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 3.1 Tuleohutusnõuded

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

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritav hoone on IV kasutusviisiga.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Tallinna ja Rootsi tänava nurgal ja Garnisoni tn 14 kinnistu tänavapoolsel piiril.

### 3.2 Haljastus, heakord, parkimine

Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust (vt Hoonestuse joonis).  
Alale on teostatud olemasoleva puistu hinnang (vt Lisa).

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

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

Täpsem õueala ja parkimise lahendus kavandada arhitektuurikonkurssi raames. Senikaua kasutatakse kinnistul olemasolevat parkimisala, mis mahutab ca 32 autot.

### 3.3 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 aastaringelt. 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

#### I ETAPP

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
Tallinna tn 19	4018	Riigikaitsemaa 100%	Tallinna tn 19	4018	Riigikaitsemaa 100%
Komandandi tn 10b	1257	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Komandandi tn 10b	921	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Tallinna tn 19c	336	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

**4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine  
II ETAPP**

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
Tallinna tn 19	4018	Riigikaitsemaa 100%	Tallinna tn 19	4354	Riigikaitsemaa 50%, Ühiskondlike ehitiste maa 50%
Tallinna tn 19c	336	Ühiskondlike ehitiste maa 100%			
Komandandi tn 10b	921	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Komandandi tn 10b	921	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

## V PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 5.1 Tallinna tn 19

#### 5.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 21.03.2011	Eesti Vabariik
Krundi pindala	4354 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve	Riigikaitsemaa 50%, Ühiskondlike ehitiste maa 50%

#### 5.1.2 Projekteerimispeamõtted

Planeeritav kinnistu moodustatakse riigi omandisse jäetud kinnistust ning Kuressaare linnale kuuluvast kinnistust, et rajada Komandandi tänava äärde väikelaevade katsebasseini hoone.

Planeeritav kinnistu kuulub Kuressaare linna muinsuskaitsealasse.

Moodustatav kinnistu soovitakse saada Kuressaare linna omandisse.

Peale kõigi Politsei- ja Piirivalveameti kasutuses olevate ruumide üleandmist Kuressaare TTÜ kolledžile muudetakse kogu Tallinna tn 19 katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste jaoks.

#### 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:

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	1000 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	8m
Hoone suurim lubatud arv krundil	lahtine

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

Võimalusel säilitada maksimaalselt planeeritud hoonestusalal tähistatud kõrghaljastust (vt. Hoonestuse joonis).

Väikelaevade katsebasseini hoone projekteerimisel lähtuda vanalinnale iseloomulikest mahtudest ja proportsioonidest ning liikumispuuetega inimeste vajadustest.

Hoonetüübi väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule Tallinna tänavalt ja Komandandi tänavalt üle Komandandi tn 10b kinnistu (vt. Hoonestuse joonis).

Edaspidise projekteerimise käigus määrata Komandandi tn 10b kinnistul paiknev servituudi täpne ulatus ja asukoht.

Edaspidisel projekteerimisel võtta aluseks Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16893466 (v.t. LISA).

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

Hoone tulepüsivusklassid 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
Kultuuriministri määrus nr 25 27.10.1998	Muinsuskaitseamet	Arhitektuurimälestis nr 20875
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Asjaõiguseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: maa-alune soojatorustik ja veetrass, mille kaitsevööndid on vastavalt: Vabariigi Valitsuse määrus nr 213 ja Keskkonnaministri määrus nr 76.



**5.2 Komandandi tn 10 b****5.2.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 21.03.2011

Kuressaare linn

Krundi pindala

921 m<sup>2</sup>

Krundi sihtotstarve

Ühiskondlike ehitiste maa 100%

**5.2.2 Projekteerimispõhimõtted**

Kinnistu moodustatakse Kuressaare linna omandis olevast maast, mis kuulub Kuressaare linna muinsuskaitsealasse.

Planeeringuga täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Võimalusel säilitada maksimaalselt Hoonestuse joonisel tähistatud säilitatavat kõrghaljastust.

**5.2.3 Seadusjärgsed kitsendused**

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala
Eesti Vabariigi Asjaõiguseseadus ja Asjaõiguseseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud: maa-alune kanalisatsioonitrass ja madalpingekaabel, mille kaitsevööndid on vastavalt: Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.

**5.2.4 Servituutide vajadus**

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Komandandi tn 10b	Tallinna tn 19	Reaalservituut	Läbipääsuservituut	Servituudi täpsem ulatus ja asukoht määratakse edaspidise projekteerimise käigus

Koostas:

Vanemarhitekt Kadri Randoja