

**Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, Garnisoni tn 16a ja
Garnisoni tn 16b detailplaneering**

DETAILPLANEERINGU TELLIJA
KAITSELIIT

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 REG. NR 27011 JA KAITSEVÖÖND;
KURESSAARE LINNAKOOLI HOONE - AJALOOMÄLESTIS REG. NR 4110

SISUKORD

SISUKORD	2
1. ÜLDOSA	3
1.1. Lähtealused	3
1.2. Kehtivad planeeringud ja piirangud	3
1.3. Lähtematerjalid	3
1.4. Olemasolev olukord	4
1.5. Kitsendused	4
2. PLANEERINGULAHENDUS	5
2.1. Planeeringu eesmärk	5
2.2. Planeeringuala ruumiline visioon	5
2.3. Liikluslahendus ja parkimine	5
3. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS	7
3.1. Planeeringu I etapp	7
3.2. Planeeringu II etapp	7
4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	8
4.1. Tuleohutusnõuded	8
4.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
4.3. Keskkonnakaitsetingimused	8
4.4. Muinsuskaitsealal kehtivad lisatingimused	9
4.5. Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest	9
5. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS	10
5.1. Veevarustus	10
5.2. Reoveekanaliseerimine	10
5.3. Sademevesi	10
5.4. Tuletõrjeverustus	10
5.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
5.6. Sidevarustus	10
5.7. Küte	10
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	10
7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	12
7.1. Garnisoni tn 16	12
7.2. Väljaku tn 5	13
7.3. Väljaku tn 8	14
7.4. Garnisoni tn 16a	15
7.5. Garnisoni tn 15a	16

PLANEERINGU JOONISED

- | | | |
|--------|-----------------------------|----------|
| • DP 1 | Situatsiooniskeem | leht 1/6 |
| • DP 2 | Tugiplaan | leht 2/6 |
| • DP 3 | Maakasutuse joonis I etapp | leht 3/6 |
| • DP 4 | Maakasutuse joonis II etapp | leht 4/6 |
| • DP 4 | Hoonestuse joonis | leht 5/6 |
| • DP 6 | Tehnovõrkude joonis | leht 6/6 |

LISA

- Lisa 1 – Tehnilised tingimused
- Lisa 2 - 3D visualiseering
- Lisa 3 – 2.40 m kõrge piirdeaia joonis
- Lisa 4 – insulatsiooni skeem Väljaku tänava elamute suhtes

1. ÜLDOSA

1.1. Lähtealused

Planeeringu nimetus:	Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, Garnisoni tn 16a ja Garnisoni tn 16b detailplaneering
Algataja:	Kuressaare Linnavalitsus
Algatamise alus:	Kaitseliidu taotlus
Planeeringuga hõlmatud kinnistud	Väljaku 5 (34901:008:0237), Garnisoni 16 (34901:008:0028), Garnisoni 16a (34901:008:0250), Garnisoni 16b (34901:008:0042), reformimata riigimaa AT08013110099.
Kinnistu omanik:	Kaitseliit, Kuressaare Linn, Elektrilevi OÜ, RNY Investeeringud OÜ
Planeeringuala suurus:	ca 3,0 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringuga määrata ehitusõigus Garnisoni tn 16b ning Väljaku tn 5 kinnistule staabi- ja tagalakeskuse kavandamiseks, olemasoleva hoonestuse ja lasketiiru rekonstrueerimiseks. Korrigeerida Väljaku tn 5 ja Garnisoni tn 16 kinnistute vaheline piir. Planeerida tehnovõrgud, heakord, haljastus ja parkimislahendus. Määrata servituutide vajadus.

1.2. Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Planeeringuala hõlmab üldplaneeringujärgse asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala Väljaku tn 5 ja Garnisoni tn 16 osas ja vanalinna segahoonestusala Garnisoni tn 16a ja 16b osas.
- Üldplaneeringujärgsel asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal on riigikaitsemaad juhtfunktsioon lubatud, vanalinna segahoonestusalal on üldplaneeringuga kooskõlas elamu-, äri- ja sotsiaalmaja sihtotstarbed. Planeerides riigikaitsemaad vanalinna segahoonestusalale teeme ettepaneku üldplaneeringut muuta Garnisoni tn 16a ja 16b krundi osas muuta.
- Kaitseliit on Väljaku tn 5 kompleksi haldaja olnud pikemat aega. Staabi- ja tagalakeskuse laiendamine vanalinna segahoonestusalale seni hoonestamata krundile laiendab Kaitseliidu funktsioonide ulatust mitte ei planeeri eelnevaga võrreldes uut funktsiooni. Arvestades asjaolu, et Garnisoni tänava äärde koolikompleksi kõrvale planeeritakse Kaitseliidu ühiskondlikud funktsioonid (õppeklassid, klubiruumid, spordisaal jms) on planeerija seisukohal, et planeeringulahendus rikastab vanalinna segahoonestusala kui ajalooliselt väljakujunenud linnatuumiku kasutusvõimalusi.
- Tulenevalt Väljaku tn 5 ja planeeritava Garnisoni tn 16a hoonetekompleksi spetsiifilisusest ei ole otstarbekas korraldada arhitektuurset ideekonkursi (konkursi kohustus tuleneb Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust p 4.4 Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd). Nendest punktidest tulenevalt ei ole koostatav detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.
- Ala paikneb osaliselt Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr. 27011)
- Alal paikneb ajaloomälestis reg nr. 4110 - Kuressaare linnakooli hoone
- Alal paikneb veekaitsealine objekt - puurkaev nr 15278 (perspektiivselt likvideeritav)
- Alal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

Alale varem koostatud detailplaneeringud:

- Kuressaare vanalinna detailplaneering (Kuressaare Linnavalitsuse 28.04.1997 korraldus nr 309)
- Garnisoni, Rootsi, Rohu ja Väljaku tänavate vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.02.2001 otsusega nr 14)
- Garnisoni tn 16 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.04.2009 otsusega nr 23)

1.3. Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse 23.10.2012 korraldus nr 560 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Muinsuskaitse eritingimused Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, Garnisoni tn 16a ja Garnisoni tn 16b detailplaneeringule
- Kuressaare linnas kehtivad õigusaktid

1.4. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Kuressaare kesklinna põhjaosas tiheda hoonestusega piirkonnas, osaliselt Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr. 27011).

Planeeritaval alal asuvad endine Kuressaare Põhikooli hoone, kus täna asuvad Kuressaare Täiskasvanute Gümnaasium ning Kuressaare Kunstikool, ajaloomälestis nr 4110 Kuressaare linnakooli hoone, murukattega staadion ja Kaitseliidule kuuluv staabihoone koos lasketiiruga aadressil Väljaku tn 5, hoonestamata Garnisoni tn 16b, Garnisoni tn 16a alajaama hoone ning reformimata riigimaa Garnisoni tn 15 ja Tallinna tn 23 kinnistute vahel Garnisoni tänava ääres.

Lähiümbrus ja ka planeeritav ala on kaetud erinevatel ajastutel, erineva suuruse ning funktsiooniga rajatud hoonetega. Ala on põhja ja lääne suunas kergelt laskuva reljeefiga (kõrgusmärgid 5.88 kuni 7.20). Kõrghaljastus asub valdavalt ala kaguosas olemasoleva Garnisoni tn 16b kinnistul. Munal leidub üksikuid puid-põõsaid ning valdavalt murukatet. Ala (va staadion) on suhteliselt tihedalt kaetud tehnovõrkudega ning nende kaitsevöönditega. Staadionil paikneb veekaitsealine objekt - puurkaev nr 15278 koos kaitsevööndiga (10 m).

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgselt on Garnisoni tn 16 ja Väljaku tn 5 juhtotstarbeks asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, Garnisoni tn 16a ja 16b ja Garnisoni 15a vanalinna segahoonestusala.

1.5. Kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala (reg nr. 27011)
"Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 19.03.1997 a. määrus nr. 3	Muinsuskaitseamet	Ajaloomälestis reg nr. 4110 - Kuressaare linnakooli hoone
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	veekaitsealine objekt - puurkaev nr 15278 koos kaitsevööndiga 10m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1. Planeeringu eesmärk

Planeeringuga määratakse ehitusõigus Garnisoni tn 16b kinnistule staabi- ja tagalakeskuse kavandamiseks, olemasoleva hoonestuse ja lasketiiru rekonstrueerimiseks eesmärgiga parandada Kaitseliidu olmetingimusi ja avardada kompleksi kasutusvõimalusi. Kaitseliidu ühiskondlike funktsioonide kavandamine südalinna piirkonda aitab kaasa Kaitseliidu kui organisatsiooni maine kujunemisele ning oma funktsiooniga rikastab südalinna kasutusvõimalusi.

- Planeeringuga määratakse ehitusõigus Garnisoni tn 16a kinnistule Kaitseliidu vajadustele vastava staabi- ja tagalakeskuse kavandamiseks.
- Planeeringuga määratakse ehitusõigus Väljaku tn 5 kinnistule olemasoleva hoonestuse ja lasketiiru rekonstrueerimiseks, et laiendada lasketiiru teenindavat hoonekompleksi ning kaasajastada olemasolevat lasketiiru.
- Planeering teeb ettepaneku muuta kinnistute piire ning sihtotstarbeid, vastamaks uutele funktsioonidele ja vajadustele.
- Planeeringuga jagatakse Garnisoni tn 16 kinnistu, sisuliselt eraldatakse staadion koolimaja kompleksist.
- Planeeringuga kavandatakse parkimislahendus, tehnovõrgud, haljastus ja heakord.
- Määratakse servituutide seadmise vajadused.

2.2. Planeeringuala ruumiline visioon

Planeeringuga on kavandatud seni kasutusest väljas olnud alade kasutuselevõtt südalinnas. Planeeringuga tehakse ettepanek Garnisoni tn 16a kinnistu hoonestamiseks, olemasoleva alajaamahoone lammutamiseks ning uue alajaama rajamiseks planeeritava Garnisoni tn 15a kinnistule, Väljaku tn 5 hoone rekonstrueerimiseks ja lasketiiru täielikuks ümberehitamiseks kinniseks lasketiiruks, lahendatakse kruntidesiseselt Väljaku tänaval isetekkeliselt väljakujunenud ja ümbritsevate elanike igapäevast eluolu segav parkimiskorraldus. Antakse lahendus miljööd toetava haljastuse kohta.

2.3. Liikluslahendus ja parkimine

Garnisoni tn 16 kinnistule säilivad kõik juurdepääsud. Parkimine on lahendatud olemasolevana Garnisoni tn 16 kinnistul hoonest idas.

Väljaku tn 5 kinnistule on tagatud juurdepääs Väljaku tänavalt. Garnisoni tn 16a kinnistule on tagatud juurdepääs Garnisoni tänavalt

Vastavalt Kaitseväge korralduse seaduse § 50 p 1 on Kaitseliidu Saaremaa Maleva territoorium kaitseväge julgeolekuala. Lähtuvalt Kaitseväge julgeoleku eeskirjast ja riskianalüüsist on Saaremaa Maleva territoorium keskmise kategooriaga julgeolekuala. Keskmise julgeoleku taseme korral peab objekti territoorium olema piiritletud füüsiliselt (piirdeaiaga) ja visuaalselt (turvakaameratega) ning kõik alasse sisenenud isikud, sõidukid ja materjalid tuleb tuvastada. Tuvastamise eesmärgiks on ennetada, tõkestada ja leevendada kaitseväge teenistujate ja vara vastast võimalikku kuritahtlikku tegevust

Garnisoni tn 16a ja Väljaku tn 5 parkimise lahendamisel on lähtutud tegelikest parkimisvajadustest, arvestades igapäevast parkimisvajadust, parkimisharjumusi ja erakorralist parkimisvajadust ürituste ajal. Vastavalt Kuressaare linna ehitusmäärusele tuleb parkimise korraldamisel juhinduda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, rakendades parkimiskohtade miinimumnormina äärelinna normatiivi. Standardi kohaselt on parkimisvajadus planeeritaval Garnisoni 16a kinnistul 38 kohta ja Väljaku 5 kinnistul 24 kohta. Reaalselt mahub kinnistutele vastavalt 19 ja 1 parkimiskohta. Kuna Garnisoni 16a ja Väljaku 5 kinnistud ei võimalda lahendada täielikult parkimisvajadust, on Kaitseliidul kohustus rajada parkla ka seni reformimata riigimaale aadressil Garnisoni 15a (kuni 15 parkimiskohta).

Arvestades asjaolu, et erakorralist ehk maksimaalset parkimiskohtade arvu vajatakse üksikud korrad aastas, lubatakse Kaitseliidu parkimist nendel hetkedel korraldada kooli territooriumil Garnisoni tn 16 kinnistul. Juhul, kui staabi-ja tagalakompleksi igapäevane reaalne parkimisvajadus jääb väiksemaks kui planeeritavale Garnisoni tn 16a kinnistule planeeritud 19 parkimiskohta ja Garnisoni tn 15a kinnistule kavandatud kuni 15 parkimiskohta, võimaldab Kaitseliit kokkuleppel kooliga ning parkimiskohtade olemasolul kooli igapäevast parkimist Garnisoni tn 15a rajatavas parklas.

Parkimist ei saa lahendada tänava maal- ei Garnisoni ega ka Väljaku tänaval.

3. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

3.1. Planeeringu I etapp

Planeeringu I etapis jagatakse Garnisoni tn 16 ja Väljaku tn 5 kinnistud kinnistupiiride muutmiseks ning moodustatakse krunt reformimata riigimaast.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Garnisoni tn 16	17 877	100% ühiskondlike ehitiste maa	Garnisoni tn 16	5 749	100% ühiskondlike ehitiste maa
			Väljaku tn 8	11 574	100% üldkasutatav maa
			Väljaku tn 5a	554	100% riigikaitsemaa
Väljaku tn 5	2 675	100% riigikaitsemaa	Väljaku tn 5	2 489	100% riigikaitsemaa
			Väljaku tn 8a	186	100% üldkasutatav maa
Garnisoni tn 16b	2 958	100% elumumaa	Garnisoni tn 16b	2 958	100% riigikaitsemaa
Garnisoni tn 16a	131	100% tootmismaa	Garnisoni tn 16a	131	100% tootmismaa
Reformimata riigimaa	-	-	Garnisoni tn 15a	547	100% riigikaitsemaa

3.2. Planeeringu II etapp

Planeeringu II etapis liidetakse Garnisoni tn 16 ja 16c kinnistud, Väljaku tn 5 ja 5a kinnistud ning Garnisoni tn 16a ja 16b kinnistud.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Garnisoni tn 16	5 749	100% ühiskondlike ehitiste maa	Garnisoni tn 16	5 749	100% ühiskondlike ehitiste maa
Väljaku tn 8	11 574	100% üldkasutatav maa	Väljaku tn 8	11 760	100% üldkasutatav maa
Väljaku tn 8a	186	100% üldkasutatav maa			
Väljaku tn 5	2 489	100% riigikaitsemaa			
Väljaku tn 5a	554	100% riigikaitsemaa	Väljaku tn 5	3 043	100% riigikaitsemaa
Garnisoni tn 16b	2 958	100% riigikaitsemaa	Garnisoni tn 16a	3 089	100% riigikaitsemaa
Garnisoni tn 16a	131	100% tootmismaa			
Garnisoni tn 15a	547	100% riigikaitsemaa	Garnisoni tn 15a	547	100% riigikaitsemaa

4. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse ehitusprojektidega;
- planeeritav hoonestus on kavandatud V kasutusviisiga;
- Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Tallinna ja Rootsi tänava nurgal ja Garnisoni tn 14 kinnistu tänavapoolsel piiril.
- Kavandada oparatiivautode juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele ning hoonetele. Tugevdatud alusega ja vähemalt 4.5 m laiune (arvestatult hoone räästast) päästeautode juurdepääs, mis hakkab teenindama Väljaku tn 5 ja Garnisoni tn 16a kinnistutel asuvaid hooneid, kavandada Rootsi tänavalt läbi Garnisoni tn 16 ja Väljaku tn 5 kinnistute hoovide (vt. DP joonis DP-4).

4.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

- **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.** Turvalist keskkonda rajataval alal saavad tulevikus iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, erilised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- **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.** Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus (asetatud elumajade fassaadid vastakuti, loodud ringistatud kergliiklusteid, kus puudub läbiv autoliiklus). Majadevahelise läbiva autoliikluse tõkestamine kujundab tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve
- **Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

4.3. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“. Istikute kõrgus minimaalselt 2.5 meetrit.
- Kuressaare linna territooriumil reguleerib puude raiumist Kuressaare Linnavolikogu 17. veebruaril 2011.a. kehtestatud määrus nr 10 „Raieloa andmise kord Kuressaare linnas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Väljaku tänava, Rohu tänava ja staadioni vahelisel alal on planeeritavaks kõrghaljastuse liigiks pooppuu (vt DP-5 hoonestuse joonis).
- Väljaku tänava ja rekonstrueeritava lasketiiru vahelisel alal on soovituslik kasutada haljastusena ronitaimi, mille täpsem lahendus tuleneb projekteeritava hoone arhitektuurist (vt DP-5 hoonestuse joonis).
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.

- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kuressaare linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kuressaare Linnavolikogu 23. aprillil 2009. a. kehtestatud määrus nr 14 „Kuressaare linna jäätmekava 2009-2013“ ja Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2012. a. kehtestatud määrus nr 4 „Kuressaare linna jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealsetest tingimustest kinnipidamine.

Olemasolev poolkinnine lasketiir projekteeritakse kinniseks lasketiiruks. Sellest tulenevalt täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud.

4.4. Muinsuskaitsealal kehtivad lisatingimused

Tagada detailplaneeringualal, mis jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala piiresse, kaevetöödel arheoloogilised uuringud.

4.5. Väljavõte muinsuskaitse eritingimustest

1. Garnisoni tn 16b kinnistule hoone planeerimisel ja projekteerimisel arvestada maksimaalselt Garnisoni tn 16 kinnistul asuva ajaloomälestise (reg. nr. 4110) vaatekoridoride säilimisega.
2. Garnisoni tn 16b kinnistule planeerida uusehitus, mille põhimäht jääks Täiskasvanute Gümnaasiumi hoonega samale ehitusjoonele. Põhimäht lubatud maksimaalne kõrgus 12 meetrit.
Vajadusel võib planeerida hoone sissepääsu trepistiku, varikatus vmt arhitektuurset mahtu kinnistu piirist ca 8 m tagasiastega. Antud arhitektuurne maht ei tohiks vaatekoridori ajaloomälestisele oluliselt vähendada.
3. Kioskalajaama likvideerimisel Garnisoni tn 16a kinnistul taastada Garnisoni tn 16b tänavapoolne paekivimüür ja rajada identne paekivimüür Garnisoni tn 16a kinnistu ja osaliselt Garnisoni tn 16 (kuni Kuressaare linnakooli hoone reg. nr 4110 Garnisoni tn 16a kinnistupoolse nurgani) piirile Garnisoni tänavapoolses osas.
Taastatava ja rajatava müüri kõrgus identne Garnisoni tn 17 kinnistu piiril asuva müüri. Paekivimüüri taastamisel oleks võimalik tekitada Garnisoni tänavale omane ajalooline tänavavaade.
Lahendada metallist jalg- ja autovärv Garnisoni tn 16b kinnistule pääsuks.
4. Võimalusel taastada Garnisoni tn 16 tänavapoolne kivipostide ja puitlippidega piire ajaloomälestise reg. nr. 4110 läänepoolses küljes.
5. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus Garnisoni tn 16b kinnistu läänepiiril ning Garnisoni 16 kinnistu hooviala ja staadioni vahelisel alal, millele vajadusel teostada hooldusloikust.
Kinnistule uue haljastuse planeerimisel kasutada Kuressaare vanalinnale iseloomulikke põhimõtteid ning liike: (http://www.kuressaare.ee/uus/public/Kuressaare_vanalinna_haljastus_juhendmaterjal.pdf).
7. Kaaluda parkimisprobleemi leevendamiseks avaliku parkla lahendamist ja paekivimüüri rajamist Garnisoni tn 16 ja 16a kinnistute vastas asuvale reformimata riigimaale. Rajatava paekivimüüri kõrgus identne Garnisoni tn 17 kinnistupiiril oleva müüri.
6. Tagada detailplaneeringualal, mis jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala piiresse, kaevetöödel arheoloogilised uuringud.

5. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

Vt DP-5 Tehnovõrkude joonis.

Tehnovõrkude projekteerimisel taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.1. Veevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele (vt Lisa 1).

5.2. Reoveekanalisatsioon

Vastavalt tehnilistele tingimustele (vt Lisa 1).

5.3. Sademevesi

Vastavalt tehnilistele tingimustele (vt Lisa 1).

5.4. Tuletõrjerveevarustus

Varustamine olemasolevatest tuletõrje veevõtukohtadest (vt joonis DP-4).

5.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele (vt Lisa 1).

Olemasolev kilp asub Garnisoni tn 16a kinnistu alajaama seinal. Alajaama likvideerimisel ja uue alajaama rajamisel Garnisoni tn 15 kinnistule tõsta ümber liini varustav kilp (alajaama välisküljele) ning vedada maapinnas liiniühendused Garnisoni ja Väljaku tänavale.

Komandandi tn 14 ees asuvale postile vedada õhuliini ühendus.

5.6. Sidevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele.

5.7. Küte

Vastavalt tehnilistele tingimustele (vt Lisa 1).

Planeeritava Garnisoni 16a kinnistule projekteeritav staabi- ja tagalakeskus ühendatakse perspektiivselt kaugkütte süsteemiga. Hoone ja parkimisplatsi rajamisel vajab olemasolev kaugküttetorustik eeldatavalt ümbertõstmist.

Tagada olemasoleva kaugküttetorustiku drenaaži töövoime ka pärast kaugküttetorustiku ringitõstmist.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Tulenevalt Väljaku tn 5 ja planeeritava Garnisoni tn 16a hoonetekompleksi spetsiifilisusest ei ole otstarbekas korraldada arhitektuurset ideekonkursi (konkursi kohustus tuleneb Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust p 4.4 Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd).
- Planeeritavate kinnistute projektlahendus koostatakse lähtuvalt muinsuskaitse eritingimustest, mis on teostatud Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, 16a ja 16b kinnistute detailplaneeringu koostamiseks. Paekivipiirete restaureerimise ja rajamise Garnisoni tn 15a, Garnisoni tn 16a ja osaliselt Garnisoni tn 16 kinnistutele (vt joonis DP-4 ja muinsuskaitse eritingimused p 4 lg 3) tagab arendaja.
- Peale kinnistute moodustamist (vastavalt II etapile, joonis DP-4) saab linn väljastada ehitusload planeeringukohaste hoonete ehitamiseks.

- Projekteerimisetapis sõlmida parkimise korraldamise osas planeeritud Garnisoni tn 16a ja Garnisoni tn 16 kinnistu omanike vahel kokkulepped Garnisoni tn 16 ja Garnisoni tn 15a vastastikkuse kasutamise osas. Detailplaneeringu alas tagab parklate rajamise arendaja. Normidele vastavate parklate valmidus on eelduseks kasutusloa saamiseks.
- Väljaku tn 5 ja Garnisoni tn 16a kinnistutel asuvate hoonete teenindamiseks rajatav operatiivautode läbipääs rajatakse Kaitseliidu finantseerimisel, kui ei lepita kokku teisiti.
- Detailplaneeringu alal olemasoleva inventari ja rajatiste asukoha muutmine tulenevalt Kaitseliidu Saaremaa Maleva tarvis planeeritavate hoonete ja rajatiste püstitamisest Väljaku tn 5 ja planeeritaval Garnisoni tn 16a kinnistul toimub projekti alusel ning Kaitseliidu finantseerimisel, kui ei lepita kokku teisiti.
- Garnisoni tn 16 kinnistul asuvat kuulitõuke viskesektorit ja ala nihutatakse olemasolevast asukohast minimaalselt, säilitatakse viskesektori viske suund.
- Garnisoni tn 16 kinnistul asuvad ja olemasolevat staadionit teenindavad veekaev ja kastmiskraan, mis jäävad planeeritava Välja tn 5 koosseisu ja hoonestusalale, likvideeritakse ja rajatakse projekti järgses asukohas Kaitseliidu finantseerimisel, kui ei lepita kokku teisiti.
- Detailplaneeringu kohaselt on Kaitseliidu kavandatavaid funktsioone teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine (vastavalt 19.02.2013 sõlmitud lepingu lisas 1 näidatud töömaa piirile) pärast planeeringu kehtestamist Kaitseliidu kohustuseks. Peale tehnilise infrastruktuuri rajamist taastada katendid vastavalt Kuressaare Linnavolikogu määrusele nr. 11 14.04.2008.a. „Kuressaare linna kaevetööde eeskiri“.
- Vajadusel enne ehitusprojekti koostamist teostada täiendav kinnistute geodeetiline mõõdistamine.

7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

7.1. Garnisoni tn 16

Siintoodud krunt hõlmab olemasolevast Garnisoni tn 16 kinnistust jagamise teel moodustatud hoonestatud koolimaja krunti. Jagamise teel eraldatud staadioniosa on käesolevas planeeringus aadressiettepanekuga Väljaku tn 8.

Maa omanik seisuga 12.12.2012	Kuressaare linn
Krundi pindala	5 749 m ²
Krundi sihtotstarve	100% ühiskondlike ehitiste maa
Hoonete suurim lubatud arv	ei määrata antud detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitusalune pind	ei määrata antud detailplaneeringuga
Suurim lubatud kõrgus	ei määrata antud detailplaneeringuga
Suurim lubatud korruselisus	ei määrata antud detailplaneeringuga
Minimaalne tulepüsivusaste	ei määrata antud detailplaneeringuga

Projekteerimispehiohioötet

- Planeeringuga täiendavat ehitusõigust ei määrata.
- Säilitada maksimaalselt hoonestuse joonisel tähistatud säilitatavat kõrghaljastust.

Parkimine

- Erakorralise ehk maksimaalse parkimiskohtade arvu vajamisel üksikud korrad aastas lubatakse Kaitseliidu parkimist nendel hetkedel korraldada kooli territooriumil Garnisoni tn 16 kinnistul. Juhul, kui staabi- ja tagalakompleksi igapäevane reaalne parkimisvajadus jääb väiksemaks kui planeeritud Garnisoni tn 16a kinnistule kavandatud 19 parkimiskohta ja Garnisoni tn 15a kinnistule planeeritud kuni 15 parkimiskohta, võimaldab Kaitseliit kokkuleppel kooliga ning parkimiskohtade olemasolul kooli igapäevast parkimist Garnisoni tn 15a rajatavas parklas

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala (reg nr. 27011)
"Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 19.03.1997 a. määrus nr. 3	Muinsuskaitseamet	Ajaloomälestis reg nr. 4110 - Kuressaare linnakooli hoone
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

7.2. Väljaku tn 5

Maa omanik seisuga 12.12.2012	Kaitseliit
Krundi pindala	3 043 m ²
Krundi sihtotstarve	100% riigikaitsemaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	lahtine
Suurim lubatud ehitusalune pind	2 200 m ²
Hoonete suurim lubatud harja kõrgus	10m
Rekonstrueeritava lasketiiru suurim lubatud räästa kõrgus Väljaku tänavapoolsel osal	6m
Rajatise (sidemasti) suurim lubatud kõrgus	36m
Suurim lubatud korruselisus	2
Minimaalne tulepüsisusaste	määratakse projektiga

Projekteerimispõhimõtted

- Projekteerida kinnine lasketiir (vt Lisa 2 - 3D visualiseering).
- Tagada sidusus ümbritseva linnaruumiga.

Seadusjärgsed kitsendused

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

7.3. Väljaku tn 8

Krunt moodustatakse Garnisoni tn 16 jagamisel.

Maa omanik seisuga 12.12.2012

Kuressaare linn

Krundi pindala

11 769 m²

Krundi sihtotstarve

100% üldkasutatav maa

Projekteerimispõhimõtted

- Planeeringuga täiendavat ehitusõigust ei määrata.
- Säilitada maksimaalselt hoonestuse joonisel tähistatud säilitatavat kõrghaljastust.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	veekaitseline objekt - puurkaev nr 15278 koos kaitsevööndiga 10m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

7.4. Garnisoni tn 16a

Siintoodud krunt moodustatakse olemasoleva Garnisoni tn 16a ja Garnisoni tn 16b liitmisel. Krundid saab liita ühise omaniku korral.

Maa omanik seisuga 12.12.2012	RNY Investeeringud OÜ ja Jaotusvõrk OÜ
Krundi pindala	3 089 m ²
Krundi sihtotstarve	100% riigikaitsemaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	lahtine
Suurim lubatud ehitusalune pind	1 120 m ²
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus	12m
Suurim lubatud korruselisus	2 + keldrikorrus
Minimaalne tulepüsivusaste	määratakse projektiga

Projekteerimispehiohioötet

- Projektlahendus koostatakse lähtuvalt muinsuskaitse eritingimustest Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, 16a ja 16b kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.
- Projekteeritav pöhimaht planeerida samale ehitusjoonele Garnisoni tn 16 kinnistul asuva Täiskasvanute Gümnaasiumiga. Pöhimahu ette ca 8 meetrit kinnistu piirist võib planeerida madalama osa, mis ei vähendaks oluliselt ajaloomälestise vaatekoridori (vt Lisa 2 - 3D visualiseering).
- Kõrgema kui 1.60 meetrise piirdeaia rajamine ei ole lubatud planeeritava Garnisoni tn 16a kinnistu tänavapoolisel piiril, Garnisoni tn 16 ja planeeritava Garnisoni tn 16a kinnistute vahelisel piiril ja osaliselt Garnisoni tn 17 ja planeeritava Garnisoni tn 16a kinnistute vahelisel piiril.
Keskmise julgeoleku taseme saavutamiseks on 2.40 meetri kõrguse piirde rajamine lubatud planeeritava Garnisoni tn 16a kinnistu hoovis alates ca 20 meetrise tagasiastega Garnisoni tn 16a kinnistu tänavapoolsest piirist.
Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala osas planeeringualal on lubatud rajada 2.40 m kõrgune metallist piirdeaed, mis vastab Lisa 3 joonise lahendusele.
- Säilitada maksimaalselt hoonestuse joonisel tähistatud säilitatavat kõrghaljastust.
- Tagada sidusus ümbritseva linnaruumiga.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala (reg nr. 27011)
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

7.5. Garnisoni tn 15a

Maa omanik seisuga 12.12.2012	Eesti Vabariik
Krundi pindala	547 m ²
Krundi sihtotstarve	100% riigikaitsemaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Suurim lubatud ehitusalune pind	20 m ²
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus	3m
Suurim lubatud korruselisus	1
Minimaalne tulepüsisvusaste	määratakse projektiga

Projekteerimispehiohioötet

- Projektlahendus koostatakse lähtuvalt muinsuskaitse eritingimustest Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, 16a ja 16b kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.
- Säilitada maksimaalselt Hoonestuse joonisel tähistatud säilitatavat kõrghaljastust, kinnistu nurgas koostatava Vanalinna haljastuse teemaplaneeringu eelvaliku miljöopuu.
- Rajada uus alajaam (võtub üle olemasoleva hetkel Garnisoni tn 16a kinnistul asuva alajaama funktsioonid) planeeritava Garnisoni tn 15a kinnistu idapoolsesse nurka.

Parkimine

- Erakorralise ehk maksimaalse parkimiskohtade arvu vajamisel üksikud korrad aastas lubatakse Kaitseliidu parkimist nendel hetkedel korraldada kooli territooriumil Garnisoni tn 16 kinnistul. Juhul , kui staabi- ja tagalakompleksi igapäevane reaalne parkimisvajadus jääb väiksemaks kui planeeritud Garnisoni tn 16a kinnistule kavandatud 19 parkimiskohta ja Garnisoni tn 15a kinnistule planeeritud kuni 15 parkimiskohta, võimaldab Kaitseliit kokkuleppel kooliga ning parkimiskohtade olemasolul kooli igapäevast parkimist Garnisoni tn 15a rajatavas parklas

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala (reg nr. 27011)
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega