

Kuressaare, Pargi 1, 1a ja Pikk 1a

DETAILPLANEERING

Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27011

TÖÖ NR	09-01
OBJEKTI AADDRESS	Kuressaare, Pargi tn 1 (34901:007:0109) Pargi tn 1a (34901:007:0106) Pikk tn 1a(34901:007:0074)
PROJEKTEERIJAJA	AB Asum OÜ Wismari 12a-11, Tallinn 52 08 473; sander@asumarhitektid.ee MTR reg nr EEP001479 Sander Aas
TELLIJA	Kuressaare Linnavalitsus
PROJEKTI STAADIUM	detailplaneering



Tallinn

märts

2014

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

AB Asum OÜ

Wismari 12A-11, Tallinn

e-post

Reg. Nr

MTR registreeringu nr

Arvelduskonto pangas

52 08 473

sander@asumarhitektid.ee

11549930

EEP001479

17001723544 Nordea

Arhitekt, vastutav spetsialist

_____ Sander Aas

2. GEODEETLILINE MÕÕDISTUS

Planeering on vormistatud Kuressaare linnavalitsuse planeerimisosakonnast väljastatud geodeetiliste tööde registri andmetest koostatud maa-ala plaanile.

KÖITE SISUKORD:

SELETUSKIRI

1. Üldosa	lk
1.1 Algataja	5
1.2 Lähteandmed	5
1.3 Planeeritav ala ja olemasolev olukord	5
2. Planeeringulahendus	
2.1 Eesmärgid	5
2.2 Krundijaotus	6
2.3 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	7
2.4 Kitsendused ja servituudid	7
2.5 Liikluskorraldus ja parkimine	7
2.6 Heakord ja haljastus	8
2.7 Keskkonnakaitsetingimused	8
2.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	8
2.9 Vertikaalplaneerimine	8
2.10 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
2.11 Tuleohutusnõuded	8
2.12 Elektri ja sidevarustus	9
2.13 Vesi ja kanalisatsioon	9
2.14 Küte	9

LISAD

Dokumendi nimetus	Dokumendi nr
1. Kuressaare LV korraldus. Kuressaares Pargi tn 1 ja 1a detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine. <ul style="list-style-type: none">• Kuressaare LV lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks• Asendiskeem LV lähteseisukohtade juurde.	Nr 501 13 august 2013
2 Muinsuskaitse eritingimused (Koppel Koppel Arhitektid 2013)	1333
3 AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused	Nr 2189
4 Kuressaare Soojus tehnilised tingimused	Nr 10/2013
5 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	Nr 210822
6 Muinsuskaitseameti kooskõlastus	Nr 20578
7 AS Kuressaare Veevärk kooskõlastus (digiallkirja kinnitusleht)	
8 Kuressaare Soojus kooskõlastus (digiallkirja kinnitusleht)	
9 Elektrilevi OÜ kooskõlastuse leht	
10 Kooskõlastuste koondtabel	

GRAAFILINE OSA

1.	KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA PLAAN		
2.	KINNISTU GEODEETILINE ALUSPLAAN	M1:500	
3.	PÕHIJONIS	M1:500	DP-01
4.	1. KORRUSE PLAAN. ESKIIS	M1:200	ARH-1-01
5.	2. KORRUSE PLAAN. ESKIIS	M1:200	ARH-1-02
6.	3D VAADE		ARH-2-01

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1. ALGATAJA.

Planeeringu Tellijaks on Kuressaare Linnavalitsus.

Detailplaneeringu algatamise avalduse tegi OÜ Primus EAST 2009 aastal. Kuressaare 16. juuni 2009 korraldusega nr 392 algatatud detailplaneeringut menetleti 2009 aasta oktoobrini. Menetlusprotsess peatus planeeringuvaidluse tõttu. Oluliselt vähendatud mahuga planeeringulahendus esitati Linnavalitsusele läbivaatamiseks taas 2013 aasta juulis. Uus lahendus tingis varem väljastatud lähteseisukohtade muutmise ja Kuressaare Linnavalitsuse 13.08.2013 korraldusega nr 501 algatati linnavalitsuse planeerimisosakonna ettepanekul detailplaneering uuesti suurendatud planeeringuala ja täpsustatud lähtetingimustega.

1.2. LÄHTEANDMED.

1) Geodeetiline alusplaan.

Väljastatud Kuressaare Linnavalitsuse poolt, koostatud olemasoleva plaanimaterjali põhjal.

2) Muinsuskaitse eritingimused.

Koppel Koppel Arhitektid OÜ. Töö nr 1333. Pargi tn 1 korterelamu restaureerimise põhiprojekt ja muinsuskaitse eritingimused. Oktoober 2013

3) Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

4) Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneering

5) Kuressaare linna ehitismäärus

1.3. PLANEERITAV ALA JA OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas, Lossipargi vahetus naabruses Pargi tn ja Pika tänava nurgal. Ajalooliselt on tegemist Kuressaare vanima linnasüdamiku alaga. Vaadeldava krundi hoonestuse kohta pärineb vanim kartograafiline materjal aastast 1786.

Planeeritav ala piirneb ühelt poolt tiheda liiklusega Pargi tänava ning „Lossipargiga“, teisest küljest Pika tänava ning teisel pool tänavat paikneva lastekodu hoonega. Põhja pool asuvad 1990-ndatel ja 2000ndatel ehitatud eriilmelised korterelamud ning ida pool, Lossi ja Pargi tn tänava nurgal hoonestamata krunt. Kuressaare linna jaoks on tegemist olulise alaga, mis jääb liikumisteele vanalinna ning ranna-ala vahel.

Planeeringuala krundid Pargi tn 1 ja 1a on ajalooliselt olnud üks krunt ning käesolev detailplaneering näeb ette nende kruntide taasühendamise.

Planeeritav ala paikneb Kuressaare muinsuskaitsealal.

Pargi tn 1 krundil paikneb 2 eriilmelist nurkapidi kokku ehitatud hoonet ja hoovis kuur. Vanem hooneosa paikneb Pargi tn tänavaga risti. Põhimahus on tegemist lihtsa ristikülükukujulise, viilkatusega hoonemahuga, millele on hilisemate juurdeehituste käigus Pargi tn poole lisatud veranda ning hoovi poole juurdeehitused. Uuem, Pargi tn poolne hoone on 1930ndatel oluliselt ümber ehitatud funktsionalistlikus stiilis, varasem, väiksem viilkatusega hoonemaht on osaliselt säilinud ja jälgitav hoone hoovipoolses fassaadis.

Olemasoleva hoone renoveerimiseks Pargi tn 1 krundil on väljastatud ehitusluba detsemberis 2013.

Pargi tn 1a krundil paikneb praegu juba aasataid tagasi pooleli jäänud ehitus, mille müürid on laotud esimese korruse kõrguseni, osaliselt on katus kaetud paneelidega. Aastaid kaitseta ilmastiku käes olnud ehitus ei oma muinsuskaitsealist, arhitektuurilist ega ehituslikku väärtust ning võib lammutada.

Pargi tn 1 // 1a ja Pikk tn 1a vahelist piiri muudetakse seoses sellega, et Pikk tn 1a olemasolev aed on ehitatud Pargi tn 1 krundile, lõigates sel viisil Pargi tn 1 krundist ära ca 13m² suuruse kolmnurkse tüki.

Omanikud on kokku leppinud, et aeda ei lammutata ning krundipiire muudetakse vastavalt olemasolevale aiale. Pikk tn 1a loovutab oma krundist Pargi tn 1 // 1a kasuks sama suure tüki maad Pika tn ääres.

Planeeringu tulemusena jäävad kruntide suurused sama suureks kui enne, kuid kruntide piire korrigeeritakse vastavalt tegelikkuses välja kujunenud olukorrale.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1 EESMÄRGID.

1) Pargi tn 1 ja Pargi tn 1a kruntide liitmine üheks krundiks, mis võimaldab krunti tervikuna paremini

planeerida.

- 2) loodavale krundile ehitusõiguste määramine;
- 3) Loodava krundi ja Pikk tn 1a kruntide vahelise krundipiiri korrigeerimine;
- 4) liikluskorralduse ning parkimise lahendamine;
- 5) tehnovõrkude lahendamine;
- 6) ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 7) haljastuse ja heakorra planeerimine;
- 8) servituutide vajaduse määramine;
- 9) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

2.2. KRUNDIJAOTUS

Kinnistud Pargi tn 1a (34901:007:0106), suurusega 207 m² ja Pargi tn 1 (34901:007:0109), suurusega 850 m², liidetakse. Planeeritud Pargi tn 1 // 1a krundi suurus on 1057 m².
Sihtotstarve, nagu ka täna, on planeeritud 100% elamumaa.

Planeeringuga II etapis muudetakse ka planeeringujärgse kinnistu Pargi tn 1 // 1a ja Pikk tn 1a vahelist piiri, nii et kruntide suurused jäävad muutumata vastavalt dp-le.

Planeeringu järgsed krundipiiride koordinaadid:

Pargi tn 1 // 1a	Pikk 1a
<u>1</u> X= 6457569133 Y= 410822821	<u>2</u> X= 6457600650 Y= 410839353
<u>2</u> X= 6457600650 Y= 410839353	<u>3</u> X= 6457608680 Y= 410824000
<u>3</u> X= 6457608680 Y= 410824000	<u>4</u> X= 6457613465 Y= 410809806
<u>4</u> X= 6457613465 Y= 410809806	<u>8</u> X= 6457616360 Y= 410811020
<u>5</u> X= 6457611762 Y= 410809092	<u>9</u> X= 6457607840 Y= 410833410
<u>6</u> X= 6457611060 Y= 410808370	<u>10</u> X= 6457608390 Y= 410838100
<u>7</u> X= 6457581770 Y= 410798410	<u>11</u> X= 6457612010 Y= 410839420
	<u>12</u> X= 6457610880 Y= 410842300
	<u>13</u> X= 6457616040 Y= 410844320
	<u>14</u> X= 6457607450 Y= 410866650
	<u>15</u> X= 6457593390 Y= 410855510
	<u>16</u> X= 6457601980 Y= 410840050

2.3. EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED.

PLANEERINGU JÄRGNE KRUNT:

Krundi aadress	Pargi tn 1 // 1a
Krundi pindala	1057 m ²
Krundi sihtotstarve	elamumaa 100%
Ehitusalune pind	kuni 373 m ²
Hoonete korruselisus, kõrgus	1-2 korrust (+ 1 korrus keldrit) 8 m
Hoonete arv krundil	2
Korterite arv	8
Parkimiskohtade arv	9 (hoovis)

Olemasolevad hooned krundil renoveeritakse vastavalt detsembris 2013 väljastatud ehitusloale.

Pika tänava äärde, olemasoleva vareme asemele on juba varasemalt planeeritud varemest veidi suurema ehitusaluse pinnaga kolme korteriga korterelamu, millele on väljastatud ka ehitusluba (Loob projekt OÜ. 2007. töö nr AP-128). Käesolev detailplaneering lähtub hoone mahu planeerimisel sellest projektist, kuid hoone on planeeritud lühem ja laiem, selleks, et võimaldada Pargi tn tänava äärse ajaloolise hoone ja planeeritava uue hoone vahele suurem distant. Hoonesse on planeeritud 2 korterit. Planeeritav hoone on kõrge sokliga (ca 0,8m).

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering) toimub vanalinna muinsuskaitsealal linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistluse vajadus otsustatakse sisuliselt kaalutluse alusel. Arvestades asjaolu, et ka varasem ehitusloa saanud projekt ei ole koostatud arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel, et kavandatud uus ehitusmaht moodustab kinnistu kogu hoonestusmahust selge vähemuse ja seda ei saa käsitleda linnaruumi olulisel määral mõjutava ehitisena, et hooviala ja infrastruktuur tuleb projekteerida nii rekonstrueeritaval hoonel kui ka uuel hoonel tervikuna ei ole otstarbekas arhitektuurivõistlust korraldada. Uue hoone projekteerimisel tuleb lähtuda detailplaneeringuga sätestatud tingimustest.

Uuele hoonetele seatavad olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoone projekteerida Pika tänava äärsele krundi piirile tänavajoonel.
- Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles, kuid Kuressaare vanalinna sobivana.
- 2. kordne
- katuse kalle kuni 35 kraadi.
- Kuna naaberhooned on kõik eriilmelised ning erinevate katusekalletega, siis on planeeritava uushoone katuse kalle vaba ning sõltub konkreetsest arhitektuursest lahendusest.
- Kasutada Kuressaare vanalinnale omaseid viimistlusmaterjale (krohv, puit, paekivi).

Tänavapoolsed piirdeaiad lahendada ajalooliste fotode järgi puidust, dolomiidist aiapostidega. Kvartalisised piirded puidust lippaiana või kiviaiana.

2.4. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeritav ala jääb täielikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealasse (reg. nr. 27011). Sellest tulenevad Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadusest ning Kuressaare vanalinna muinsuskaitse põhimäärusest tulenevad piirangud.

2.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Sõidukitega toimub pääs krundile Pika tänava poolt. Parkimine on lahendatud hoovis. Vastavalt Kuressaare Linna lähteseisukohtadele detailplaneeringu koostamiseks, tuleb parkimise osas

lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003, võttes aluseks äärelinna parkimisnormatiivi. Nimetatud normist tulenevalt peab olema planeeritud 0,9 parkimiskohta iga 1-2 toalise korteri kohta ning 1,1 parkimiskohta üle 3. toalise korteri kohta. Planeeritud on 4 kahetoalist ning 4 kolme- kuni neljatoalist korterit, seega on kokku vajalik 8 parkimiskohta. Planeeringulahendus näeb ette 9 parkimiskohta.

2.6. HEAKORD JA HALJASTUS.

Hetkel on planeeritavad krundid räämas ning hooldamata. Olemasolevatele hoonetele väga lähedal kasvavad mitu suurt puud, mis kujutavad endast hoonetele tõsist ohtu ning tuleb eemaldada.

- Säilitada elujõuline jalakas Pargi tn ääres ja teine Pika tn ääres. Võra piiramine kooskõlastada Linnavalitsuse haljastusspetsialistiga.
- Säilitada Pargi tn äärne Ebajasmiiini põõsas.
- Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasoleva puithoone Pika tn poolel küljel kasvav Luuderohi. Puu millel Luuderohi kasvab, tuleb eemaldada kuna see kasvab hoonetele liiga lähedal, kuid võimalusel säilitada Luuderohi, vähemalt juurestiku ulatuses. Täpsustakse ehituse käigus ja tegevus kooskõlastatakse Linnavalitsuse haljastusspetsialistiga.
- Hoovis otseselt ehituse alla jäävad Leedri põõsad eemaldatakse.

Säilitatava taimestiku kaitse ehitustööde ajaks korraldada vastavalt MaaRYL 2000 juhendteatmik RT 89-10620 mõuetele.

Krunt haljastatakse pärast ehitustööde lõppu. Madalhaljastuses kasutada Kuressaare linnale iseloomulike põõsaliike: Sirel, Ebajasmiiin või Leedripõõsas.

Krunt piiratakse aiaga, hoovi rajatakse jalgteed.

2.7. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED.

Detailplaneeringualale kavandatud kortermajad ei ole keskkonnale olulist negatiivset mõju avaldavad. Hooned ühendatakse linna kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsioonitrassidega, samuti veetrassiga, küte lahendatakse linna keskkütte baasil.

Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed kogutakse vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Soovitav on kasutada jäätmete sorteerimist. Kavandatav tegevus korrastab praegu räämas ja korrastamata ala ning hooned.

Tööde käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjale (Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2012 määrus nr 4). Kui kinnistul elatakse või seda kasutatakse, peab sellelt toimuma regulaarne segaolmejäätmete äravedu mitte harvem kui üks kord nelja nädala jooksul.

2.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Krunt piiratakse aiaga. Võõraste pääs krundile ning ebasoovitavad tegevused on takistatud.

2.9. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektiga.

Sadeveed ei tohi valguda planeeritaval krundil välja kõnniteedele, sõiduteedele, teepeenardele ega naaberkinnistutele.

2.10. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD

Detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

2.11. TULEOHUTUSNÕUDED.

Kasutatud normdokumendid:

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004a määrus nr 315 - Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.
- EPN 10.1 Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri
- EVS 812-6. osa 6 – tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala näol on tegemist Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga, kus krundid on tihti väikesed ja hooned paiknevad krundi piiril.

Olemasoleva puithoone hooneosad on tulepüsivusklaasis TP3. Pargi tn tänava äärses kahekordses elamus on 2 korterit, kummalgi korrusel üks. Hoovipoolses kahekordses katusealusega elamus on planeeritud 4 korterit.

Planeeritav uus elamu paikneb Pika tänava ääres. Hoones on kokku 2 korterit, kummalgi korrusel üks. Uuele hoonele on planeeritud ka kelder. Keldrist pääseb otse õue.

Uue hoone tulepüsivusklass TP1.

Pika tänava äärne uus hoonemaht paikneb Pargi tn tänava äärsest rekonstrueeritavast hoonest ning kõigist teistest naaberhoonetest kaugemal kui 8m.

Tulekustutusvesi tagatakse vahetult krundi kõrval (Pikal tänaval) paiknevast linna ühisveevärgis olevast tuletõrjehüdrandist.

2.12 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

2.12.1 ELEKTRIVARUSTUS

Pargi tn 1 ja Pargi tn 1A kinnistute varustamine elektrienergiaga on vastavalt tehnilistele tingimustele ette nähtud olemas-olevast liitumiskilbist. Pargi tn 1 peakaitse liitumiskilbis on 3x40A ja Pargi tn 1A on 3x32A.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3X63A.

2.12.2 SIDEVARUSTUS

Sidetrassiga liitumine toimub Pika tn sidekaevust (joonisel nr S480), vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 12290862.

2.13 VESI JA KANALISATSIOON

2.13.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Pargi tn 1 hoonetel on osaliselt olemas ühendus linna ühisveevõrguga, reoveekanaliseerimine ja sadaveekanaliseerimine krundi piires puudub.

2.13.2 REOVEEKANALISATSIOON

Kinnistule kavandatakse uus kanalisatsioonitorustik, mis rajatakse 1 meeter kinnistu piirist välja ja ühendatakse seejärel olemasolevale kaevu K1956 suubuvale kanalisatsioonitorule.

2.13.3 SADEVEEKANALISATSIOON

Sadeveed katustelt ning platsidelt juhitakse sadevee kanalisatsiooni. Sadeveed ei tohi valguda kõnniteedele, sõiduteedele, teepeenardele ega naaberkinnistutele.

Kinnistu sademe- ja dreenaapivete liitumine kavandatakse Pargi tn ja Pika tänava ristmikul asuvasse sademeveekanaliseerimise kontrollkaevu SK1189.

Kinnistu piirile paigaldatakse kontrollkolmik De160/200.

2.13.4 VEEVARUSTUS

Olemasolev kinnistu veesisend Pikal tänaval asuvas veekaevust V551 asendatakse alates kaevust uue veetoruga PE, PN10. Kinnistule paigaldatakse hoone veesisendile 1 peaveemõõdusõlm. Kinnistul asuv kaev V553 likvideeritakse.

2.14 KÜTE

Hoonete küte lahendatakse AS Kuressaare Soojuse kaugkütte baasil vastavalt Kuressaare Soojus tehnilistele tingimustele.

Soojustorustik ehitatakse välja kas Pargi tn 2 hoovist või siis piki Pikka tänavat. Lahendus otsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt kummagi lahenduse maksumusest ja otstarbekusest.

Krundile rajatakse kõigi hoonete peale üks ühine soojusõlm, mis paikneb Pika tänava äärse hoone keldrikorrusel.

Summaarseks soojuskoormuseks on arvestatud 244 kW