

Uus tn 20 ja 20a detailplaneering

Kuressaare linn, Saare maakond
Kuressaare vanalinna muinsuskatiseala reg nr 27011
Kinnistud Uus tn 20 ja Uus tn 20a

Töö nr 14-01-02

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Muinsuskaitse tegevusluba nr E 363/2008

Hannes Koppel
volitatud arhitekt VII

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare
+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Tellija: Kirbu rent OÜ (10706273)
Andres Tinno
+372 5031173
andres@ar.ee

2014

1. SISUKORD

1.	SISUKORD	1
2.	ÜLDOSA	2
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused	2
2.2.	Kehtivad planeeringud ja piirangud	3
2.3.	Olemasolev olukord	3
3.	PUISTU DENDROLOOGILINE HINNANG	4
3.1.	Dendroloogilise hinnangu lähtealused	4
3.2.	Üldhinnang	4
3.3.	Dendroloogiline hinnang haljastusliku väärtusklassi põhjal	4
4.	PLANEERINGULAHENDUS	6
4.1.	Eesmärgid ja sisu	6
4.2.	Muinsuskaitse eritingimused planeeringule	6
4.3.	Nõuded arheoloogilistele uuringutele	6
4.4.	Planeeritav kruntide liitmine	7
4.5.	Haljastus, heakord, piirded	7
4.6.	Parkimislahendus	8
4.7.	Vertikaalplaneerimine ja sadevee kanaliseerimine	9
4.8.	Tehnovõrgud ja rajatised	9
4.8.1.	Veevarustus	9
4.8.2.	Reoveekanaliseerimine	9
4.8.3.	Sadevee kanalisatsioon	9
4.8.4.	Elektrivarustus	9
4.8.5.	Soojavarustus	10
4.9.	Tulekaitse abinõud	10
4.10.	Piirangud	10
5.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	11
5.1.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded	11
5.2.	Keskkonnatingimused	11
6.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	12
7.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	13
7.1.	Uus tn 20	13

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugiplaan
- DP 2 Dendroloogia plaan
- DP 3 Põhijoonis
- DP 4 Tehnovõrkude koondplaan
- DP Illustratsioon

- Tehnilised tingimused

2. ÜLDOSA

2.1. Planeeringu koostamise lähtealused



Planeeringu nimetus:
Planeeringualas hõlmatud
aadressid:

Uus tn 20 ja 20a detailplaneering

Uus tn 20 (katastriüksuse tunnus: 34901:013:0300)
Uus tn 20a (katastriüksuse tunnus: 34901:013:0310)

Algataja:
Algatamise haldusakt:
Planeeringuala suurus:
Eesmärgid ja sisu:

OÜ Kirbu Rent
Kuressaare LV 11.03.2014 korraldus nr 166
ca 0,3 ha
Kinnistute Uus tn 20 ja Uus tn 20a liitmine, ehitusvõimaluste väljaselgitamine Uus tn 20 hoonele juurdeehituse kavandamiseks, Uus tn 20 abihoone rekonstrueerimiseks ja Uus tn 20a hoone lammutamiseks. Koostada muinsuskaitse eritingimused, määrata ehitusõigus, tehnovõrgud, heakord, haljastus ja parkimislahendus. Määrata servituutide vajadus.

Geoalus:

Kuressaare linnavalitsuse planeerimisosakond

Tehnilised tingimused:

1. Kuressaare Veevõrk liitumistingimused nr 2258 ühisveevõrgiga ja kanalisatsiooniga liitumiseks;
2. Kuressaare Soojus AS tehnilised tingimused nr 18/2014 (18.09.2104)
3. Elektrilevi OÜ saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 224409

2.2. Kehtivad planeeringud ja piirangud

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012 otsusega nr 1

- Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtfunktsioon piirkonnas on *vanalinna segahoonestusala*

Muinsuskaitse

- Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg nr 27011.

Looduskaitse

- Planeeringuala loodenurgas Raekoja tn 1 kinnistul kasvab 1976 a kaitse alla võetud Harilik robiinia. Kaitsetsoon laieneb planeeringualal asuvatele kinnistutele.

2.3. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Hooned ehitusregistri andmetel
Uus tn 20 34901:013:0300 701 m ² Ärimaa 90% / Elamumaa 10%	Administratiivhoone (EHR kood 106004603) Garaaz (EHR kood 106004605) registri järgne ehitusalune pind kokku 396 m ²
Uus tn 20a 34901:013:0310 939 m ² Ärimaa 50% / Elamumaa 50%	Büroohoone (EHR kood 106004604) Kelder (EHR kood 106004608) Kuur (EHR kood 106004606) Registri järgne ehitusalune pind kokku 172 m ²

Kõik hooned on kasutusest väljas. Kinnistu on elementaarselt hooldatud.

3. PUISTU DENDROLOOGILINE HINNANG

3.1. Dendroloogilise hinnangu lähtealused

Dendroloogilisel inventeerimisel on lähtunud Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusest nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord".

Dendroloogilise hinnangu koostas Liis Koppel, seletuskirja lahutamatu osa on Dendroloogia plaan (DP-2)

3.2. Üldhinnang

Planeeringuala puistu on valdavalt keskealine kuni vana. Liikidest on levinuimaks kodumaine harilik jalakas. Lisaks harilikele jalakatele on alal mõned harilikud vahtrad, harilik saar, harilik remmelgas, harilik sarapuu ning võõrliik harilik robiinia.

Põõsastest paiknevad alal perimetraalse 0,5 m kõrguseks pügatud hekina läikivad tuhkpuud. Veel kasvavad planeeringualal vabakujuliselt mõned sirelid, harilik ebajasmiin ning väike kukerpuude grupp.

Ligikaudu pooled puistu puudest on probleemsed ja vajavad jälgimist. Halvimas olukorras on jalakapässikust nakatunud harilikud jalakad ning looduskaitsealune harilik robiinia.

Planeeringule on lisatud inventeerimise koondtabel (LISA 1); dendroloogilise hinnangu koondplaan on esitatud joonisena DP-4

3.3. Dendroloogiline hinnang haljastusliku väärtusklassi põhjal

Antud meetodika kohaselt hinnatakse puu haljastuslikku väärtust, mis jaguneb viide klassi:

- 1) *Eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – dekoratiivsete ja/või pikaeliste ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured ja elujõulised eksemplarid. Puud, mis on dendroloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Samuti looduskaitse all olevad puud. Kindlasti säilitada.*

Planeeringualal asub üks looduskaitse all olev puu, kuid seda ei saa pidada eriti väärtuslikuks, sest puu on peaaegu täielikult kuivanud, võra on pooleks lõhenenud ja väikese biomassiga. Puu on väga ebaesteetiline väljanägemiselt. Dendroloogilise hinnanguga on looduskaitse all olevale harilikule robiiniale omistatud V väärtusklass. Seetõttu eriti väärtuslikud puud planeeringualal puuduvad.

- 2) *Väärtuslik puu (II väärtusklass) – dekoratiivne, pikaeline ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaeliste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust.*

Planeeringualal asub 2 väärtuslikku puud, üks harilik vaher ja harilik sarapuu. Kuna puude asetus planeeringualal on juhuslik ja asukohad kattuvad planeeritud hoonestusalaga, on puud kavandatud likvideeritavatena.

- 3) *Oluline puu (III väärtusklass) – dekoratiivne või pikaeline ning väheste mehhaaniliste vigastustega, haiguste- või kahjuritetunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusega kohast. Võimalusel säilitada.*

Planeeringualal on oluliste puude hulka arvatud ka miljööväärtuslikud puud, mis omavad suuremaid kahjustusi, kuid on olulised linnaruumi seisukohalt. Samuti on oluliste puude hulka arvatud kahjustusteta mittedekoraatiivsed puud. Kokku asub planeeringualal 5 olulist puud. Planeeringulahenduses säilitatakse harilik jalakas krundi edelanurgas.

- 4) Väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.
Planeeringualal paikneb 5 väheväärtuslikku puud.
- 5) Likvideeritav puu (V väärtusklass) – haige elujõuetu, ohtlik puu, ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.

Planeeringualal paikneb väärtushinnangust tulenevalt 1 likvideeritav puu. Puu on looduskaitse all, kuid seda ei saa pidada eriti väärtuslikuks, sest puu on peaaegu täielikult kuivanud, võra on pooleks lõhenenud ja väikese biomassiga. Puu on väga ebaesteetiline väljanägemiselt.

Puu nr	Puu liik	vanuseklass	seisundiklass	Märkused
1	harilik remmelgas	keskealine	IV	Tugevasti hoone poole kaldu. Üksikud kuivad oksad võras.
2	harilik jalakas	vana	III	Ilusa võraga (miljööpuu), kuid okste harunemiskohas tugev jalakapässiku kahjustus. Säilitamisel vaja jälgida ja võimalusel uurida resistograafia.
3	harilik saar	keskealine	III	Võra küllaltki ühepoolne. Väheselt kuivi oksi võras.
4	harilik jalakas	keskealine	IV	Jalakapässiku kahjustused okste lõikamiskohtades. Veidi kaldu. Säilitamisel vaja jälgida ja võimalusel uurida resistograafia.
5	harilik robiinia	vana	V	LK all. Peaaegu täielikult kuivanud. Võra pooleks lõhenenud ja väikese biomassiga. Väga ebaesteetiline väljanägemiselt. Võimalusel likvideerida.
6	harilik jalakas	vana	III	Võras veidi kuivanud oksi. Säilitamisel vaja jälgida ja võimalusel uurida resistograafia.
7	harilik vaher	keskealine-vana	III	Huvitava tüve kujuga. Tüvel pikk vana koorelõhe. Võras veidi kuivanud oksi.
8	harilik vaher	noor-keskealine	II	
9	harilik jalakas	vana	IV	Võras kuivanud oksatüükad. Võra ühepoolne. Jalakapässik okste lõikamiskohtades. Säilitamisel vaja jälgida ja võimalusel uurida resistograafia.
10	harilik jalakas	vana	III	Ilusa võraga ja tüvel kasvab luuderohi (miljööpuu), kuid suurtel okstel tugev jalakapässiku kahjustus. Võras kuivi oksi sees. Enne ehitusprojektide koostamist teostada resistograaf- või tomograafuuring ja 6-7m kõrguselt okste harunemise kohast et otsustada puu säilimise võimalikkus. Säilitamisel vaja jälgida.
11	harilik jalakas	noor-keskealine	IV	Kasvavad kõrgendikul. Kui pinnast kooritakse ei jää ellu.
12	harilik jalakas	noor	IV	Kasvab kõrgendikul. Kui pinnast kooritakse ei jää ellu.
13	harilik sarapuu	vana	II	Väga dekoratiivse võraga.

Tabel: Dendrooloogilise inventeerimise koondtabel

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Eesmärgid ja sisu.

- Kinnistud Uus tn 20 ja Uus tn 20a liidetakse. Uue krundi aadressiettepanek on Uus tn 20;
- Uus tn 20a kinnistul asuv büroohoone (EHR kood 106004604) lammutatakse;
- Uus tn 20a kinnistul asuv kuur (EHR kood 106004606) lammutatakse;
- Uus tn 20 administratiivhoone rekonstrueeritakse ärifunktsiooni tarbeks
- Uus tn 20 garaaž rekonstrueeritakse ärifunktsiooni tarbeks
- Planeeringujärgse kinnistu keskele kavandatakse rekonstrueeritava administratiivhoone laiendus.
- Sätestatakse servituutide vajadus, ehitusõigus, haljastuse ja parkimiselahendus.

4.2. Muinsuskaitse eritingimused planeeringule

- A. Rekonstrueerida Uus tn 20 peamaja autentses mahus ja detailsuses. Koostada Muinsuskaitse eritingimused restaureerimisprojekti koostamiseks.
- B. Lubatud on lammutada Uus tn 20a hoovimaja. Lammutusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, kultuuriväärtuslikud detailid inventeerida ja enne lammutamist eemaldada, tagada lammutuse ajal muinsuskaitse järelevalve.
- C. Uus hoonemaht planeerida Raekoja tn 1 hoone põhimahuga samale ehitusjoonele tagasiastega tänavapiirist.
- D. Uue hoonemahu planeerimisel tagada olemasoleva tellishoone domineerivus krundil. Uue hoonemahu kõrgus kavandada maksimaalselt olemasoleva tellishoone räästani. Maapinnast 10.2m kõrguseni. Galeriiühendus planeerida transparentsena ja juurdeehitusest selgelt madalam lastes mõjuda olemasoleval tellisfassaadil.
- E. Uus hoonemaht kavandada selgelt tagasihoidlikuna, foonina Raekoja äärsele puistule ja olemasolevale tellishoonele. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud on ehedate, traditsiooniliste viimistlusviiside kasutamine.
- F. Rekonstrueerida haljastus. Tänavapiiril lähtuda olemasoleva puistu säilitamisest eesmärgiga tasakaalustada Raekoja tänava miljööd Raekoja tn 10 (Rae Konsum) esise pärnade rea ja planeeringuala haljastuse koosmõjuga.
- G. Uus tn 20 lõunapiiril asuvad kõrvalhooned, dolomiidist välisseintega kuur, blokkidest keldrimüürid rekonstrueerida. Koostada Muinsuskaitse eritingimused remondiprojekti koostamiseks.

4.3. Nõuded arheoloogilistele uuringutele

Kaevetöödel (vundamendisüvend, trassid jms) nõutavad uuringud arheoloogia valdkonnas (meetod: järelevalve, vajadusel väljakaevamine. Alus: Muinsuskaitseadus § 34 lg 4, § 36).

4.4. Planeeritav kruntide liitmine

Detailplaneeringuga nähakse Uus tn 20 ja Uus tn 20a kruntide liitmine üheks krundiks aadressiettepanekuga Uus tn 20. Ajalooliselt on kinnistu olnud üks. Uus tn 20a eraldi katastriüksusena on registreeritud 1996 aastal seoses Uus tn 20 krundil paiknevate hoonete müügiga. Nüüd kui hoonetel on jälle üks omanik ja soov kasutada krunti ühe tervikuna on mõistlik eelnev situatsioon taastada ja krundid liita.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeritav maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Uus tn 20	701	Ärimaa 90% Elamumaa 10%	Uus tn 20	1640	Ärimaa 100%
Uus tn 20a	939	Ärimaa 50% Elamumaa 50%			

4.5. Haljastus, heakord, piirded

Vastavalt seletuskirja p. 3 *Puistu dendroloogiline hinnang* teeb planeering haljastuse osas järgmised ettepanekud:

POS 1-4: Raekoja tänava joonel on kõrghaljastus põhjendatud, kuna täiendab Raekoja tn 10 esist pärnade rida ja tagab Raekoja tänavale roheline ilme. Hinnangust tulenevalt on tänavapiiril kasvavast neljast puust kahel harilikul jalakal jalakapässiku kahjustused, hariliku saare ja hariliku remmelga võrad aga tasakaalust väljas, sh. remmelgas pos. 1 tugevasti hoone poole kaldu.

Planeeringu elluviimisel on sisuliselt kolm varianti:

1. Eelistatud lahendus - uurida jalakaid eelnevalt resistograafia, kujundada võrad, eemaldada tugevalt kaldus harilik remmelgas uut haljastust planeerimata. Tulemusena Raekoja tänavava vaade sisuliselt ei muutu, planeeritav hoone asetseks Raekoja tn 1 hoonega ühisel ehitusjoonel puude taga.
2. Alternatiiv 1 - eemaldada puud pos.1;2;3. Säilitada harilik jalakas pos 4. Ülejäänud tänavafrondi osas teostada asendusistutus. Hoone ja kõnnitee vahele vajalik 6m laiune riba, mis võimaldab puud istutada 2m kaugusele kõnniteest ja 4m kaugusele hoonest. Liikidest eelistatult hariliku pärna-, suurelehelise pärna-, euroopa pärna- ja hariliku vahtra sordid, mille lõplik võralaius jääb 6m ja- kasvukõrgus 10m piiresse.(Sordid täpsustada projekteerimisega)
3. Alternatiiv 2 - eemaldada kõik ol. Olevad puud ja teostada asendusistutus kogu Raekoja tänava piiri ulatuses. Üldilme on ehitusjärgselt küll tagasihoidlik, kuid perspektiivis sobilik linnahaljastus.

Istikute valikul projekteerimisel juhinduda Ilupuude ja Põõsaste istikud EVS 778:2001. Istikute kõrgus min 3m ,tüveläbimõõt min 3,5-4 cm; Liikidest eelistatult läiklehine pärn, mille võralaius 4-6m, või hariliku vahtra sort `Columnare` võra laiusega 4-6m

POS 5 on Raekoja tn 1 krundil kasvav harilik robiinia. Kaitstavat üksikobjekti harilik robiinia (*Robinia pseudoacacia*; KLO4001221) ei likvideerita ning selle seisundit ja ilmet ei kahjustata.

POS 6-9 jäävad planeeritud hoonestusalale, tehakse ettepanek likvideerida.

POS 10 säilitatakse miljöpuuna.

POS 11-13 eemaldatakse, 11 ja 12 on krundi piiril isekülvi teel kasvanud mullavalli, 13 on harilik sarapuu, mis jääb hoonestusalale.

Planeeringuga säilitava haljastuse kaitseks juhinduda järgmistest normdokumentidest: MaaRYL 2010 töödeosa 3.5“ Haljastus“; töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja loodusalad“; 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel.

4.6. Parkimislahendus

- Parkimise miinimumnorm vastavalt Kuressaares kehtivale üldplaneeringule lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi kogu planeeringuala ulatuses.

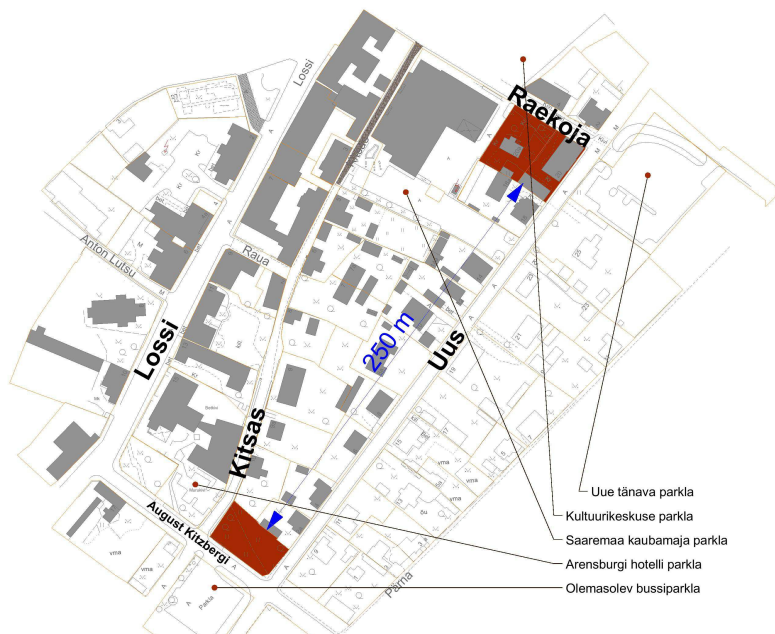
Kasutusotstarve	Valem	Parkimiskohtade arvutus	normatiivne parkimiskohtade vajadus ehitusõiguse maksimaalsel realiseerumisel
ärihoone	1/50 kuni 1/100 parkimiskoht/ suletud brutopinna kohta olenevalt projekteeritava hoone kasutusotstarbest	2625/50 kuni 2625/100	27 kuni 53

Uus tn 20 ol. Olev peahoone rekonstrueerimisjärgne brutopind ca 950 m²

Uus tn 20 ol. Olev kõrvalhoone rekonstrueerimisjärgne brutopind ca 175 m²

Juurdeehituse brutopind krundil ca 1500 m²

- Ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel vajalike parkimiskohtade arv määratakse Linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel, lähtudes kavandatava ehitise funktsioonist ja ehitusprojektist.
- Kinnistule on kavandatud parkimiskohad puuetega inimeste sõidukitele ja teenindusliiklusele. Kokku 4 parkimiskohta.
- Planeeringuga tehakse ettepanek puuduvate parkimiskohtade rajamiseks A. Kitzbergi 1c krundile Uue ja A. Kitzbergi tänava nurgal. Kaugus parklani planeeringualalt 250m. Parkla väljaehitamine huvitatud isiku poolt toimub Kuressaare linnaga sõlmitava lepingu alusel Kuressaare linna ehitusmääruse §4(4) põhimõtteid arvestades.
- Planeeringuala paikneb südalinnas. Vaheatus naabruses aadressil uus tn 27 asub 60 kohaline avalik sõiduautode parkla, Kultuurikeskuse taga aadressil Raekoja 6 asub avalik 50 kohaline ja Tallinna tn 10 krundil hiljuti rajatud avalik 40 kohaline sõiduautode parkla. Lisaks ümbritsevatele avalikele parklatele asub planeeringualaga piirneval Raekoja tn 1 kinnistul Saaremaa Kaubamaja tõekepuuga suletav ca 40 kohaline parkimisplats, mille kasutustingimustes on soovitatv kokkulepe saavutada.
- Kavandatava koolituskeskuse klientuur tõenäoliselt siiski isiklikku sõiduautot ei kasuta, parkimisvajadus on seotud eelkõige õhtuste üritustega töövälisel ajal, kui südalinnas paiknevad asutused ja ettevõtted on päevatöö lõpetanud ja töötajate sõidukid olulise osa parkimiskohtadest vabastanud.



SKEEM Planeeringuga tehakse ettepanek rajada planeeritaval krundil puuduvaid parkimiskohti kompenseeriv avalik parkla August Kitzbergi ja Uue tänava nurgale 250m kaugusele planeeringualast.

4.7. Vertikaalplaneerimine ja sadevee kanaliseerimine

Krundi vertikaalplaneeringut ei muudeta. Planeeritud katenditelt kogutakse vihamveed restkaevude kaudu ja koos katusevetega juhitakse Raekoja tänava ja Uue tänava sadevee trassi.

4.8. Tehnovõrgud ja rajatised

4.8.1. Veevarustus

- Ühisveevärgiga liitumine lahendatakse olemasolevate liitumispunktide kaudu.
- Liidetavaid kinnistuid teenindavad maakraanid asuvad Raekoja tänava poolsel küljel.
- Planeeringuga säilitatakse liitumispunktina üks maakraan. Teine maakraan likvideeritakse ehitustööde käigus vastavalt ehitusprojektile.
- Kinnistu veesisend De32 PE, rõhuklass PN10.
- Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemõõdusõlme.
- Veemõõdusõlm peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis, kus puudub veearvesti külmumise oht. Veemõõtur tuleb paigaldada horisontaalselt vastava konsooli vahele.
- Veemõõdusõlme paigaldatav veearvesti DN15, Q 1,5 m³/h.

4.8.2. Reoveekanaliseerimine

- Liitumispunkt kanalisatsiooniga peab jääma kas Uue tänava isevoolel kanalisatsioonitorul paiknevasse kontrollkaevu 801, või Raekoja tänava isevoolel kanalisatsioonitorul paiknevasse kontrollkaevu 801 a. Liitumispunkt määrata ära projekteerimistööde käigus.
- Torustikud rajada isevoolest plastist väliskanaliseerimistorudest, torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud paigaldada teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Kinnistul peab olema tagatud reovee paisutuskoostõrkest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse ülejutuste eest.
- Sademe- ja dreenaazivete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud!

4.8.3. Sadevee kanalisatsioon

- Liitumine kavandada kas Raekoja tänava sadeveetorustiku kontrollkaevudesse või Uue tänava sadeveetorustiku kontrollkaevudesse. Kaevude asukohad on ära märgitud tehnoorkude koondplaanil. Liitumispunktid määrata ära projekteerimistööde käigus.

4.8.4. Elektrivarustus

- Planeeringuala läbivad Raekoja tn 1 kinnistul asuvast Kauba alajaamast väljuvad ja Uuele tänavale suunduvad transiitkaablid ja Raekoja tn 2 ja 4 hooneid elektrienergiaga varustavad maakaablid. Uuele tänavale suunduvad transiitkaablid jäävad ehitustegevusest puutumata, Raekoja tn 2 ja 4 elektrivarustus tuleb aga ringi projekteerida, kuna maakaablid jäävad Uus tn 20 kavandatud

juurdeehituse alla. Raekoja tn 2 ja 4 elektrienergiaga varustavad maakaablid tõstetakse olemasoleva hoone tänavapoolsele küljele kõnnitee alla (vt. Tehnovõrkude koondplaan) algusega Uus tn 20 liitumiskilbist Raekoja tn 2 liitumiskilbini.

- Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette Uus tn. 20 liitumiskilbist.
- Detailplaneeringuga moodustataval kinnistul tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta
- tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

4.8.5. Soojavarustus

- Uus tn 20 peahoone on Soojusvõrguga ühendatud. Soojusvõrku ühendamise koht: AS Kuressaare Soojuse olemasolev soojustorustik Uus tn 20 keldrikorruse Raekoja tn poolses küljes.
- Soojusvõrgu baasil soojavarustus on planeeritud nii kavandatud juurdeehitusse kui ka krundi lõunapiiril asuvasse kõrvalhoonesse.
- Soojavarustuse projekteerimisel juhinduda AS Kuressaare Soojuse väljastatud tehnilistest tingimustest NR. 18/2014 (18.09.2014)
- Soojussõlme, kütte ja ventilatsiooni projektid kooskõlastada AS Kuressaare Soojusega.
- Tööd teostada kaasates omaniku järelevalve.

4.9. Tulekaitse abinõud

- Hoonete rekonstrueerimisprojektide koostamisel ja uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Välise tulekustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt EVS 812:6 Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP2.
- Planeeritavad hoone on valdavalt II kasutusviisiga, osaliselt on tegu IV kasutusviisiga.
- Kvartali sisestele kinnistu piiridele ehitades tuleb projekteerida tulemüürid.
- Ehitiste planeeritud kõrgused planeeritud maapinnast on olemasolevad, Uus tn 20 administratiivhoonel koos torniga 16,5m, kavandatud juurdeehitusel 10.2m
- Juurdepääs planeeritavale kinnistule päästetehnikaga Uuelt ja Raekoja tänavalt.
- Planeeritud kasutusotstarbed eeldavad kavandatud mahtude juures tuletõrjevee normvooluhulka 25 l/s, mis tuleb tagada 3 h juures.

4.10. Piirangud

- Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27011), tegevuste kavandamisel tuleb juhinduda Muinsuskaitseadusest ja muinsuskaitseala põhimäärusest.
- Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistul AS Kuressaare Soojus kasuks.

5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhendada 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 ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

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

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

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

5.2. Keskkonnatingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhendada standardist EVS 778:2001 ”Ilupuude ja põõsaste istikud”. Istikute kõrgus minimaalselt 2.5 meetrit.
- Kuressaare linna territooriumil reguleerib puude raiet LVK 23.10.2014. a määrus nr 29 ”Raieloa andmise kord”;
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“;
- Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhendada MaaRYL 2010:
 - töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja loodusala“;
 - 3544“Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel;
- Haljastuse rajamisel juhendada:
 - -351 „Kasvualuse ja katte tegemine“;
 - 3541“Puude istutamine“
 - 3521“Muru külvamine“
 - juhendteatmik RT-89-10620-et“Haljasalade mullatööd“;
 - juhendteatmik RT 89—10639-et“Õuealade haljastustööd“;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmete kogumine kruntidel lahendatakse vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjas (Kuressaare Linnavolikogu 24. aprilli 2014 määrus nr 10) ja jäätmeseaduses toodud nõuetele. Muuhulgas võtta arvesse, et jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Soovitav on planeerida koht eraldi segaolmejäätmete, vanapaberi ja biojäätmete ja ka pakendijäätmete konteinerile. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs.
- planeeritavas hoones 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.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- 6.1. Detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine on pärast planeeringu kehtestamist arendaja (Uus tn 20 igakordse omaniku) kohustuseks.
- 6.2. Linna avalikesse parklatesse, või mujale väljapoole planeeringuala, puuduvate parkimiskohtade väljaehitamiseks sõlmib arendaja (Uus tn 20 igakordne omanik) Kuressaare linnaga lepingu Kuressaare linna ehitusmääruses § 4(4) sätestatud põhimõtteid arvestades.
- 6.3. Enne ehituslubade väljastamist peavad olema ehitatud 6.1. nimetatud ehitised ja sõlmitud punktis nr 6.2. nimetatud leping.
- 6.4. Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmise. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.

7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

7.1. Uus tn 20

Aadress	Uus tn 20
Krundi suurus	1640 m ²
Krundi lubatud suurim ehitusalune pind	950 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Ärimaa 100%
Üldplaneeringu juhtotstarve	vanalinna segahoonestusala
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) arvestatuna keskmisest ümbritsevast maapinnast	16,5 / olemasolev / 10.2m juurdeehitusel
Räästajoone maksimaalne kõrgus juurdeehitusel (m)	10.2m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	Ol. Olev, juurdeehitusel lamekatus
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunti ei tõsteta, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	4
Lubatud väiksem tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala
Kuni 20 m ² väikeehitised	Ei ole lubatud
Haljastus ja piirded	Ehitusprojektiga vastavalt detailplaneeringule
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	4 autokohta krundil, ülejäänud sihtfinantseerimislepingu alusel linnaga 250m kaugusel A.Kitzbergi tn 1c krundil, rataste parkla vajadus.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Olemasolevad hooned restaureerida, Juurdeehitusel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale. Lubatud on ehedate, traditsiooniliste viimistlusviiside kasutamine.