

465-14  
I

## Pikk tn 26 detailplaneering

Kuessaare linn, Saare maakond  
Kuessaare vanalinna muinsuskatiseala reg nr 27011  
Pikk tn 26 kinnistu

Töö nr 14-01-01

Planeerija:

Asum Arhitektid OÜ 11146600  
Muinsuskaitse tegevusluba nr E 363/2008



Hannes Koppel  
volitatud arhitekt, tase 7

Suur-Sadama 7  
93813 Kuessaare  
+372 52 652 63  
[hannes@asumarhitektid.ee](mailto:hannes@asumarhitektid.ee)

Tellija:

Vete Majad OÜ (12502286)  
Raul Sink  
+372 5033773  
[selectro@tt.ee](mailto:selectro@tt.ee)

2014



## 1. SISUKORD

1.	SISUKORD .....	1
2.	ÜLDOSA .....	2
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused .....	2
2.2.	Asukohaskeem .....	2
2.3.	Kehtivad planeeringud ja piirangud .....	3
2.4.	Olemasolev olukord .....	3
3.	PLANEERINGULAHENDUS .....	4
3.1.	Eesmärgid ja sisu .....	4
3.2.	Muinsuskaitse eritingimused planeeringule .....	4
3.3.	Nõuded arheoloogilistele uuringutele .....	4
3.4.	Hoonestamise põhimõtted .....	4
3.5.	Haljastus, heakord, piirded .....	5
3.6.	Parkimislahendus .....	7
3.7.	Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine .....	7
4.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED .....	7
4.1.	Energiakasutuse põhimõtted .....	7
4.2.	Veevarustus .....	7
4.3.	Reoveekanaliseerimine .....	8
4.4.	Elektrivarustus .....	8
4.5.	Sidevarustus .....	8
4.6.	Soojavarustus .....	8
5.	TULEKAITSE ABINÕUD ja PIIRANGUD .....	9
5.1.	Piirangud .....	9
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID .....	10
6.1.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded .....	10
6.2.	Keskkonnatingimused .....	10
7.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	11
8.	PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID .....	12
8.1.	Pikk tn 26 .....	12

## PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugijoonis
- DP 2 Põhijoonis
- DP 3 Tehnovõrkude koondplaan
  
- Illustreeriv eskiismaterjal
  
- Tehnilised tingimused



### 2.3. 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.

### 2.4. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Hooned ehitusregistri andmetel
<b>Pikk tn 26</b> 34901:006:0034 6731 m <sup>2</sup> Ärimaa 100%	<b>Teenindushoone</b> (EHR kood 106007428) registri järgne ehitusalune pind kokku 1003 m <sup>2</sup>

*Kõik hooned on kasutusest väljas ja varemetes.*

Krundi edelanurka läbib Elektrilevi OÜ kõrgepinge maakaabelliin, Saare alajaamast väljub ja läbib krundi lääneserva Elektrilevi OÜ kõrgepinge ja madalpinge maakaabelliinid. Saare alajaamast väljuv Pikk tn 26a toitekaabel paikneb krundi lõunaosas, krundi läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud on kasutusest väljas ja seoses varasema lammutustegevusega krundil osaliselt likvideeritud.

### 3. PLANEERINGULAHENDUS

#### 3.1. Eesmärgid ja sisu.

- Pikk tn 26 kinnistul asuvatest varemetest Pika tänava poolne osa lammutatakse, Vete tänava poolsed endise koolihoone müürid konserveeritakse.
- Kavandatakse ehitusõigus kuni 7 korterelamu ehitamiseks
- Lahendatakse tehnovõrgud, haljastus, parkimine ja servituudid.

#### 3.2. Muinsuskaitse eritingimused planeeringule (kooskõlastatud MKA kooskõlastamise komisjonis 26.08.2014)

- a. Konserveerida ja säilitada maksimaalselt endise Bürgermusse müürid krundi loodenurgas ja, ajaloolised müürifragmendid Vete tänava piiril;
- b. Nõukogudeaegse teenindusmaja I ehitusjärgu müüride lammutamine toimub Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud lammutusprojekti alusel, lammutusjääkidest sorteeritav dolomiidist käsitsi tahatud müürikivi kasutada krundil Bürgermusse müüride rekonstrueerimisel ja/või uute kivipiirete rajamisel.
- c. Krundi Pika tänavaga piinevas lõigus kavandada hooned tänavajoonele;
- d. Krunt piirata, kasutades vanalinnale iseloomulikke kivimüüri fragmente kombineerituna arhitektuurselt õhulisemate lahendustega;
- e. Kasutada vanalinna sobivaid viimistlusmaterjale, mitte kasutada sünteetilisi, imiteerivaid materjale, lubatud on ehedad, kivi, puit, betoon, metall kombineerituna värvitud pindadega.
- f. Haljastamisel juhendada Kuressaare Linnavalitsuse koostatud „Vanalinna haljastuse juhendmaterjalist“. Kasutada Kuressaarele omaseid liike, ehitusprojekti koosseisus anda täpne haljastuslahendus.
- g. Uue hoonestuse kõrgus kuni 13.1m olemasolevast maapinnast. Neljas korrus on lubatud osaliselt, kuni ½ korruse pindala ulatuses hoone kohta. Neljas korrus ei ole lubatud Pika tänavaga piirnevatel hoonetel. 3-kordse hoone kõrgus maapinnast 10.4m.

#### 3.3. Nõuded arheoloogilistele uuringutele

Kaevetöödel (vundamendisüvend, trassid jms) nõutavad uuringud arheoloogia valdkonnas (meetod: järelevalve)

#### 3.4. Hoonestamise põhimõtted

- Pika tänava äärne hoone on kavandatud tänavajoonele. Hoone Pika tn poolne fassaad peab tänavaga suhtlema ja mõjuma peafassaadilikult;
- Vete tänava poolsel küljel on hoonestusjoone määramisel lähtutud endise Bürgermusse hoone kaugusest krundi piirist (ca 13m). Hoonestusjoon on määratud eelkõige krundi põhihoonestusele, e elamutele. Väikesemahulised abihooned, varikatused, võivad paikneda ka ehituskeelualas lähemal kui 4m krundi piirile kui rakendatakse tuleohutust tagavaid meetmeid (tulemüürid vms.). Lubamise mõte on võimaldada põhihoonele lisada vanalinnlikku väikesemahulist hoonestust.
- Hoonete asetus planeeringualal on tinglik, kuid hoonestuspõhimõtted juhendumiseks uushoonestuse kavandamisel:
  - Hoonestuse / haljastuse / sillutuse suhe on 1/3; 1/3; 1/3 e. hoonestada võib kuni 1/3 krundi pindalast ja 1/3 peab jätma haljastusele.
  - Illustratiivsel hoonestuskaval on lahendatud 3-4 kordne hoonestus ca 68 korteriga (2-,3- ja 4-toalised) koos normidele vastava parkimise ja sobiva haljastuse osakaaluga.

### 3.5. Haljastus, heakord, piirded

Planeeringuala haljastuse hindamisel oli aluseks Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrus nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord". Välitööd viidi läbi jaanuaris 2015.

Planeeringuala puistut võiks iseloomustada järgmiselt:

- Ala kõrghaljastus on koondunud servaaladele. Keskosa on valdavalt lage. Alal kasvavad erinevas seisus peamiselt keskealised ja vanad lehtpuud.
- Vete tänava piiril kasvavad noored saarvahtrad. Puude võrad hargnevad juurekaelalt ja tüve alaosast, võrad on hooldamata (põhijoonisel haljastus POS 1-6).
- Pika tänava piiril kasvab 6 keskealist läänepärna ja 2 vana saarvahtrat, millest üks paikneb kõrvalasuva Pikk tn 26a krundil. Puuderida on istutatud, grupis kasvanud, võrad hooldamata (põhijoonisel POS 13-18)
- Pikk tn 26 krundi lõunapiiril kasvavad noored harilikud hobukastanid (POS 7; 10), keskealine harilik pärn (POS 8); noored harilikud saared (POS 9).
- Pikk tn 22 krundiga piirneval alal kasvavad keskealised harilikud pärnad (POS 11;12)
- Pikk tn 24 poolses osas ja konserveeritava vareme lõunaküljel kasvavad vanad harilikud paplid (POS 19-21).

Positsioon	Liik	Väärtusklass	Ettepanek
1-6	saarvahtrad	IV (väheväärtuslik puu)	Noorte puude võrakujud jändrikud ja hooldamata. Pigem tegu haljastusliku biomassiga. Abihoonestuse tänavapiirile taastamise eesmärgil võiks likvideerida kogu saarvahtrate rivi ja asendada tänavalõiguse väärtuslikuma üksikpuuga (harilik tamm), mis ulatuks tänavaruumi.
7	harilik hobukastan	II (väärtuslik puu)	asub naaberkrundil. säilitada
8	harilik pärn	II (väärtuslik puu)	säilitada
9	harilikud saared	III (oluline puu)	säilitada
10	harilik hobukastan	II (väärtuslik puu)	säilitada
11-12	harilikud pärnad	II (väärtuslik puu)	säilitada
13	saarvahter	III-IV (oluline-väheväärtuslik puu)	asub naaberkrundil, on oma eluea lõpul, tugevasti kahjustatud.
14	saarvahter	IV (väheväärtuslik puu)	Vana puu, mille võras kuivi oksid. Hooldamata. Seisundist tulenevalt väheperspektiivne, likvideerida ja asendada väärtuslikuma üksikpuuga (harilik tamm), mis ulatuks tänavaruumi.
15-18	läänepärnad	III (oluline puu)	Tihedas rivis kasvanud, hooldamata. Vaateliselt oluline Pika tänava

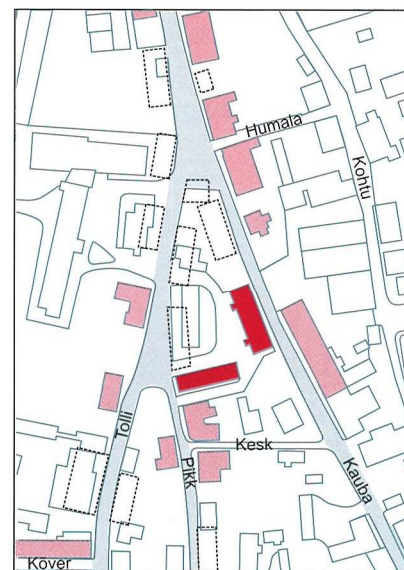
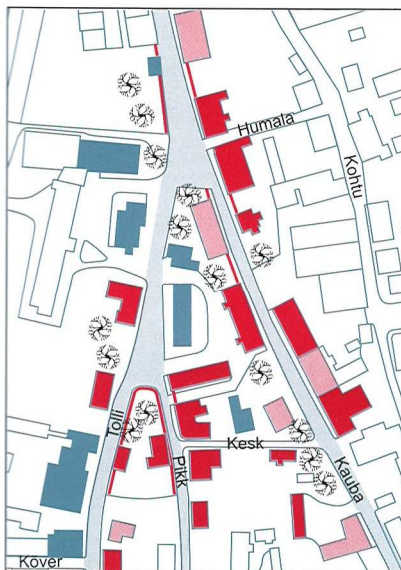
			ruumilise vertikaalelemendina ja Humala tänava vaatesihi lõpetajana, kuid likvideerida hoonestuse tänavapiirile taastamise eesmärgil ja POS 14 asendusistutuse teostamisel.
19-21	harilik pappel	IV (väheväärtuslik puu)	Vanad puud, mis on oma eluea lõpul. Võrades palju kuivi oksid. Osaliselt on lammutustegevuse käigus vigastatud. Väheperspektiivsed, likvideerida.

Planeeringu koostamisel on lähtunud Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse põhimõtetest, vanalinna haljastuse teemaplaneeringu töömaterjalist ja antud järgmised ettepanekud:

Uushoonestus on kavandatud Pika tänava poolsele piirile.

Pika tänava joonel asuv puuderida (POS 14-18) likvideerida, soovitatav oleks likvideerida kokkuleppel naaberkiinnistu omanikuga ka saarvahe POS 13. Planeeritud on üks uusistutus hariliku tammena krundi sissepääsu vahetusse lähedusse.

*Kõrvalasuval skeemil on antud kõrvuti piirkonna miljööväärtuste ja hoonete vanuste plaan (Linnaatlas 1999). Selgelt on näha, et Tolli ja Kauba tänavate ristumiskohas on ajalooline hoonestus tänavajoonel hävinud ja hilisem tänavast eemal*



*asuv hoonestus ei toeta kolmnurkse linnaväljaku ruumilist mõju. Muinsuskaitseala üks kaitse-eesmärkidest on ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri (hoonestusstruktuur, tänavate struktuur, kruntide struktuur) ning linnaruumi elementide (tänavaruumid, väljakud, säilinud muldkindlustused, pargid ja puiesteed jms) säilitamine ja hävinud oluliste osade taastamine. See on sama oluline põhimõte kui vanalinnale iseloomuliku haljastusviisi, väärtuslike loodusobjektide ja traditsiooniliste haljasalade säilitamine. Antud juhul, kuna uushoonestus on väljaku suhtes kesksel positsioonil ja naaberkrundidel teadaolevalt hoonestusstruktuuri muudatusi lähiajal ei kavandata on hoonestuse eelistamine haljastusele põhjendatud. Vanalinna haljastuse teemaplaneeringu töömaterjali (Kuressaare LV 2013) põhjal on vanalinna kõrghaljastuses omane üksikpuude ja väikeste puugruppide esinemine. Ridaistutus ja massistutus ei ole traditsioonilised. Et puud paiknevad põhiliselt üksikult, siis domineerib tänavapildis hoonestus ning puud mõjuvad täiskasvu saavutamult maamärgiliste vertikaalelementidena.*

Vete tänava piiril kasvav saarvahtrate rida on kavandatud likvideeritavana. Eesmärk on taastada Vete tänava piiril asunud abihoonete mahud autovarjualusena. Kavandatakse asendusistutus hariliku tammena Vete tänava poolse krundile sissepääsu vahetusse lähedusse.

Planeeringuala lõunaosas asuv haljastus (POS 7-12) säilitatakse. Planeeringuga säilitava haljastuse kaitseks juhinduda järgmistest normdokumentidest: MaaRYL 2010 töödeosa 3.5“ Haljastus“; töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja looduslad“; 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel.

Harilikud paplid lammutatud ja konserveeritavate hoonete alal (POS 19-21) on kavandatud likvideeritavatena.

Kokku säilitatakse alal 5 puittaime, likvideeritakse alalt 14 erinevas seisus puud ning istutatakse alale 4 uut puittaime. Hoonetevahelisele alale istutatakse lisaks suuremaid põõsagruppe, mille liigiline koosseis ja paiknemine täpsustatakse hoonestusprojektiga.



Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel tuleb lähtuda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord”.

- **Heakord**  
Etapilisel hoonestamisel korrastada kogu krunt ja rajada kogu krundile ette nähtud kõrghaljastus samaaegselt esimese hoone ehitusega või teostada raied etapiviisiliselt hoonete ehitamise järjekorras. Hoonestamist alustada Pika tänavaga piirneval alal.
- **Piirded**  
Krunt piirata. Piirete lahendus anda ehitusprojektiga. Lähtuda vanalinnale omastest piirdeüüpidest. Krundil varemete osalisest lammutamisest sorteeritav käsitsi tahutud paekivi kasutada ära sama krundi piiretes ja väikeehitise tulemüürides. Vete tänava poolne olemasolev paekivimüür säilitada.

### 3.6. Parkimislahendus

- Ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel vajalike parkimiskohtade arv määratakse Linnavalitsuse kaalutlusotsuse alusel, lähtudes kavandatava ehitise funktsioonist ja ehitusprojektist.
- Parkimise miinimumnorm vastavalt Kuressaares kehtivale üldplaneeringule lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi kogu planeeringuala ulatuses.

Kasutusotstarve	Parkimiskohtade arvutus	Valem	
elamud	1 parkimiskoht korteri kohta	$68 \times 1 = 68$	68 parkimiskohta

### 3.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine

Krunt on kaldega Vete tänava poole, idas on maapinna kõrgus ca +5.00 abs, lääneküljel kuni +4.00 abs. Langus ei ole ühtlane, krundi pind on ebatasane. Põhijoonisel esitatud hoonete kõrgused on antud olemasolevast keskmisest maapinna kõrgusest.

Vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojektiga lähtudes naaberkruntide kõrgustest selliselt, et vihmavesi ei valguks üle krundi piiri. Sillutatud aladelt sademevesi kogutakse. Katustelt kogutakse sademevesi läbi kogumismahuti ülejooksuga sademeveekanaliseerimisele. Kogutud vihmavesi kasutatakse hoonesiseselt tarbeveena.

Kinnistu sademeveed on võimalik juhtida kinnistuga külgnevasse Pika tänava sademevee kontrollkaevu (asukohad on näha Lisas nr 1) kõrgusmärgid ei ole teada ja tuleb ära määrata projekteerimistöös käigus.

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud!

## 4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

### 4.1. Energiakasutuse põhimõtted

Eesmärgiks on võetud energiatõhusa ja hea sisekliimaga hoonestuse kavandamine. Planeeringuala asukoht lähedal südalinnale ja puhkealale, ümbritseva linnakeskkonna inimõõtmelisus ja jalgsi ligipääsetavus annavad teatavad eeldused. Kavandatavad liginullenergiahooned on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendustega tehniliselt mõistlikult ehitatud hooned, mille energiatõhususarv kehtiva määruse „Energiatõhususe miinimumnõuded“ põhjal on kuni 100 kWh/(m<sup>2</sup> a). Eesmärgiks on aga pigem suurem efektiivsus.

### 4.2. Veevarustus

Olemasolev kinnistu veesisend Pikal tänaval asuvast veekaevust nr 2267 asendada alates kaevust, uue veetoruga.



Omaniku soovil võib olemasoleva liitumispunkti likvideerida ja luua uus ühendus Vete tänava poolsele küljele. Kinnistut peab teenindama üks maakraan ja üks veemõõtesõlm.

Veemõõtesõlme asukoht, kinnistu veetorustiku läbimõõt ning veemõõturi suurus määrata ära projekteerimistöde käigus vastavalt kehtivatele standarditele „Kinnistu veevärgi projekteerimine“ Standard EVS 835:2003. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,4 bar.

#### **4.3. Reoveekanaliseerimine**

Liitumine kavandada Pika tänava isevoolsesse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu (kaevu asukoht näidatud Lisas nr 1). Kontrollkaevu kõrgusmärgid: maapind 4.82, toru peale: 3.18. Kinnistusesed varasemad torustikud tuleb asendada uute nõuetele vastavate torustikega.

Omaniku soovil võib olemasoleva liitumispunkti likvideerida ja luua uus ühendus Vete tänava poolsele küljele.

Tarbeveeks kogutud vihmavee tarbeks tuleb kanalisatsiooniteenusega liitumiseks paigaldada kinnistule reoveemõõtur. Reoveemõõturi paigaldamise korral tuleb tagada reoveemõõturi korrasolek ka elektrikatkestuste korral. Reoveemõõturi taatluskohustus kuulub kliendile.

Kinnistut teenindav kanalisatsioonisüsteem tuleb ära lahendada projekteerimistöde käigus vastavalt kehtivale standarditele: „Kinnistu kanalisatsiooni projekteerimine“ Standard EVS 846:2003.

#### **4.4. Elektrivarustus**

Hoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Saare alajaamast, liitumispunkt olemas. Krundi hoonestusalale jääb krundi läbiv kõrgepinge elektrikaabel. Vajadusel tuleb kaabel ringi tõsta. Krundi läbib ka Pikk tn 26a toitekaabel alates Saare alajaamast. Kaabel tuleb samuti ümber tõsta. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Hoone alla jäävad kaablid paigutada ümber.

#### **4.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse planeerimiseks on AS Eesti Telekom väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23537154.

Alates olemasolevast sidekaablikanaliseerimise kaevust KRS100 kuni planeeritavate hooneteni tuleb projekteerida üheavaline 50 või 100mm UPOTEL torudest kaablikanaliseerimine. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Rajatav kaablikanaliseerimine jääb Tellija omandisse ja sidekaev KRS100 kliendile kuuluva liiniosa alguspunktiks. Vastavamahuline optiline kaabel (FYO2PMU 4xSM 3,5kN Nestor või Nexas) planeerida alates kauba 12 juures asuvast sidekaevust KRS396.

Hoonete sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Majades kasutada optilise kaabli otsastamiseks nõuetekohast karp. Kõikides otsastuskohtades kasutada SC/APC pistikuid ja adaptereid. Kõik andmesidevõrgu ehitamiseks kasutatavad komponendid peavad vastama ITU-T G.657 standardile. Jaotlas või selle läheduses peab olema paigaldatud või võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrku.

#### **4.6. Soojavarustus**

Planeeringuga on antud lisaks olemasoleva kavandatud Pika tänava äärsele hoonestusele ette jääva soojatrassi ümbertõstmisele ka kavandatud hoonestuse põhimõtteline soojajühendus perspektiivse krundi läbiva transiitorustikuga, kuid eelkõige nähakse soojuses varuvarianti, täiendust kavandatavale lokaalsele küttesüsteemile.

Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 määrus nr 12 Kuressaare kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus sätestab küll kohustuse kaugküttevõrguga liitumiseks kõigile

kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, kuid annab ka võimaluse kaugküttepiirkonnas muude kütteviiside kasutamiseks kui kasutatakse ökoloogiliselt puhtaid kütteviise, kui soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile jääb alla 25kW ja soojuskoormus soojale veele jääb alla 90kW. Kavandatud on kasutada päikeseküttekollektoreid vee soojendamiseks, kanalisatsiooni ja ventilatsiooni jääksoojuse kasutamiseks kütteks, maasoojuspumpade kasutamist ja kompressorite toite tagamist salvestusseadmetega päikesepaneelide või arhitektuursesse lahendusse integreeritud vertikaalsete tuulegeneraatorite kaudu.

Ehitusprojekti koostamisel on lubatud energiapuuraukude kavandamine, ehitusprojekt tuleb sel juhul kooskõlastada keskkonnaametiga.

- AS Kuressaare Soojus'e olemasolev torustik ja hargnemiskaev jäävad planeeringu kohaselt Pika tn poolses küljes elamu alla ( pikkusega ca 34m ). Torustik on planeeritud arendaja kulul ümber tõsta Pikale tänavale (vt. joonis DP-3)
- Krundile planeeritud hooneid soojusenergiaga varustav soojustorustik saab alguse ringitõstetavast AS Kuressaare Soojus soojustorustikust Pikal tänaval ja kulgeb lühimat teed pidi hoonete soojussõlme ruumi. Soojussõlme ruum projekteerida hoonetesse (igasse hoonesse) nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Liitumistorustik hakkab kuuluma AS Kuressaare Soojusele.
- Torustiku kulgemisel tagada piisav teenindusmaa torustiku ümber. Tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistul AS Kuressaare Soojus kasuks.

## 5. TULEKAITSE ABINÕUD ja PIIRANGUD

- Hoonete ehitusprojektide koostamisel 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 TP-1
- Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga korterelamud
- Ehitiste planeeritud kõrgused on kuni 13.1 m planeeritud maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.
- Juurdepääs planeeritavale kinnistule päästetehnikaga Vete ja Pikk tänavalt.
- Planeeritud kasutusotstarve eeldab kavandatud mahtude juures tuletõrjevee normvooluhulka 15 l/s, mis tuleb tagada 3 h juures. Hüdrandid asuvad Vete ja Pikal tänaval.

### 5.1. Piirangud

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

## 6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

Hoone 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 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.

### 6.2. Keskkonnatingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- Ehitusprojektides näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus.
- 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.
- Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel tuleb lähtuda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele (Kuressaare Linnavolikogu 24. aprilli 2014 määrus nr 10). Muuhulgas võtta arvesse, et jäätmemahuti peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Viie või enama korteriga kinnistul peab olema eraldi mahuti segaolmejäätmete, vanapaberi ja bio-jäätmete liigiti kogumiseks. Soovitav on planeerida koht ka pakendijäätmete konteinerile. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs.
- 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.

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.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavaid funktsioone teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine (vastavalt 20.03.2014 sõlmitud lepingule) ja asendusistutuse finantseerimine pärast planeeringu kehtestamist, enne ehituslubade väljastamist arendaja, kelleks on Pikk tn 26 krundi igakordne valdaja, kohustuseks.
- Peale tehnilise infrastruktuuri rajamist taastada katendid vastavalt Kuressaare Linnavolikogu määrusele nr. 11 14.04.2008.a. „Kuressaare linna kaevetööde eeskiri“.
- Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmise. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.
- Hoonete projekteerimise eel taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused hoonete projekteerimiseks.
- Hoonete projekteerimise eel on soovitatav arhitektuurivõistluse korraldamine. Kui ei korraldata arhitektuurivõistlust, on nõutav esitada linnavalitsusele kolm eskiisi varianti, millest vähemalt üks peab olema lahendatud viilkatustega toetamiseks vanalinlikku miljööd. Arhitektidele peab olema omistatud 7. või 8. kvalifikatsioon.

## 8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

## 8.1. Pikk tn 26

Aadress	Pikk tn 26
Krundi suurus	6731 m <sup>2</sup>
Krundi lubatud suurim ehitusalune pind	2240 m <sup>2</sup> (kuni 1/3 krundi pindalast)
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Elamumaa 90%; Ärimaa 10% Osakaalu võib täpsustada ehitusloa taotlemisel kooskõlas üldplaneeringujärgse vanalinna segahoonestusala juhtotstarbega. Kuni 68 korterit.
Üldplaneeringu juhtotstarve	vanalinna segahoonestusala
Hoonete lubatud suurim absoluutkõrgus (m)	17,6m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	lahtine
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunti ei tõsteta, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	10
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala
Kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised	Lahendada koos hoonete projektiga
Haljastus ja piirded	Vanalinna sobivad kivi ja puitpiirded, Lahendada koos hoonete projektiga. Pikk tn 24 ja 26 piirile kavandada vertikaalhaljastus.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	68 parkimiskohta krundil, min. 1 koht igale korterile.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekalle vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Kasutada ehedaid viimistlusmaterjale, kaasaegset vormikeelt. Konserveerida, eksponeerida sälinud ja võimalusel restaureerida hävinud Bürgermusse hoone osad. Pika tänava joonele projekteeritava hoone kujundamisel kasutada Kuressaarele omast kuni 40 kraadist viilkatust harja suunaga paralleelselt tänavaga.