

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Projektijuht: Indrek Himmist 

Vastutav arhitekt: Terje Truuma 

Koostas: Pille Hein 

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18
joonised 6

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON
 - 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
 - 1.2 Planeeringu eesmärk
 - 1.3 Lähtematerjalid
 - 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
 - 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
 - 1.6 Muinsuskaitse tingimused
 - 1.7 Muudatused võrreldes muinsuskaitse eritingimustega
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS
3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK
4. KRUNDIJAOTUS
5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE JA KITSENDUSTE VAJADUS
6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
 - 6.1 Keskkonnakaitse tingimused
 - 6.2 Tuleohutus
 - 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded
7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED
8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID
 - 8.1 Pargi tn 2
 - 8.2 Pikk tn 2a

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Hoonestuse skeem M 1:500	leht 3
Maakasutuse skeem M 1:500	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 5
Illustratiivne joonis M 1:500	leht 6

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KURESSAARES PARGI TN 2 DETAILPLANEERINGU JUURDE

KOOSKÕLASTUSED

TEHNILISED TINGIMUSED

MENETLUSDOKUMENDID

KURESSAARE LINNAS PARGI TN 2 DETAILPLANEERINGU

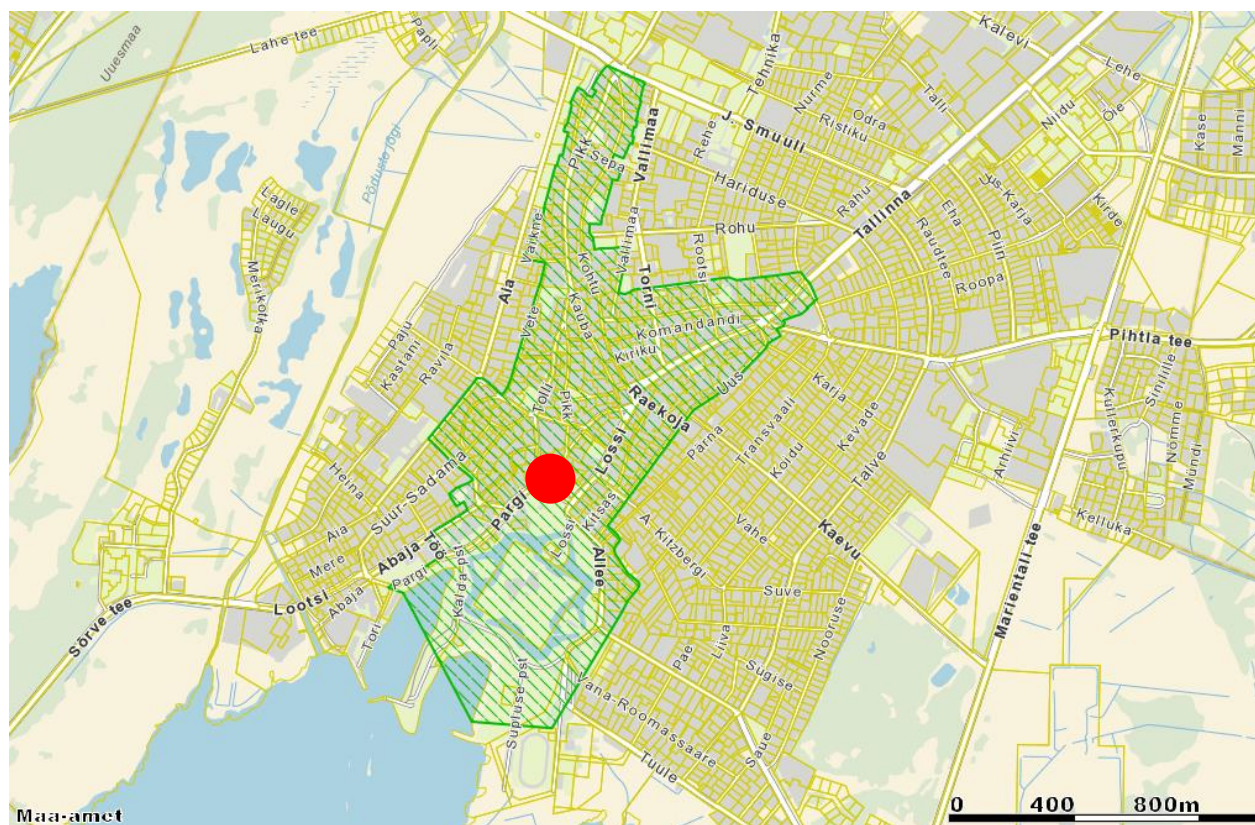
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Pargi tn 2 kinnistu paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, kesklinnast mõnesaja meetri kaugusel ja piirneb läänest Tolli, lõunast Pargi ning idast Pika tänavaga.

Planeeritava ala suurus ca 0,35 ha



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Planeeritava maaüksuse jagamine kaheks krundiks.
- Kasutusotstarbe määramine planeeritavatele kruntidele
- Ehitusõiguse määramine planeeritavatele kruntidele
- Juurdepääsude määramine planeeritavatele kruntidele
- Vajalike kommunikatsioonide lahendamine
- Kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringu koostamise projektijuht on Indrek Himmist

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant

Jaan Sömmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse 29.04.2014 korraldus nr 294 Pargi tn 2 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lisa B Kuressaare Linnavalitsuse 29.04.2014 korraldusele nr 294 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Hadwest OÜ, mai 2014, töö nr T-14-130)
- Muinsuskaitse eritingimused Kuressaares, Pargi tn 2 detailplaneeringu juurde (koostas Klotoid OÜ Madis Nõmm august 2014)
- AS Kuressaare Veevärk poolt 27.11.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 2270
- AS Kuressaare Soojus poolt 02.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 26/2014
- AS Eesti Telekom poolt 03.12.2014 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23535442

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitse alal, Pargi tänava ääres. Krundil asub kahekorruseline puithoone (19. sajandi lõpu ajalehekuulutustes nimetatud Wildenbergi majaks), mis ehitamise ajal oli Kuressaare kuurordiarhitektuuri parimaid esindajaid, kuid ümberehituste tulemusena on kaotanud enamuse olulistest kujundusdetailidest; 1997. aastal ehitatud kahekorruseline kivihoone ja kivist ühekorruseline abihoone koos juurdeehitatud puitkuuriga.

1944-2014 tegutses aadressil Pargi tn 2 Kuressaare Väikelastekodu.

Kinnistul esineb kõrghaljastust, põhiliselt Pargi tänava ääres ja kinnistu põhja osas. Kinnistul on olemas elektriliitumine, tsentraalse vee ja kanalisatsiooni ühendused, kaugkütte ühendus ning sideühendus.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt jääb planeeritav kinnistu asutuste ja üldkasutatavate hoonete alale. Asutuste ja

üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Planeeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa, sotsiaalmaa, riigikaitsemaa. Ülejäänud lähiümbros jääb ühisplaneeringu järgi vanalinna segahoonestusalale. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Kinnistu aadress	Krundi omanik seisuga 07.05.2014	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Pargi tn 2	Eesti Vabariik, riigivara valitseja Siseministeerium	2483 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	34901:010:0252	3024134

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu Pargi tn 2 kinnistu	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale reg nr 27011
Asjaõigusseadus Vabariigi Valitsuse 13.07.2002 määrus nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus	2 m soojatoru välisseinast	Soojatorustiku valdaja AS Kuressaare Soojus	Planeeringu alal paiknev soojatorustik
Saare Maavalitsuse 11.04.2014 kiri nr 7-3/2014/541	Pargi tn 2	Kuressaare linn Siseministeerium, Sotsiaalministeerium, Saare Maavalitsus	Moodustatav kinnistu, millel asub väikelastekodu hoone (RVR kood 02001074), anda linna kasutusse selle harilikust väärtusest madalama tasu eest riigivaraseaduse § 18 lg 2 p 1 alusel tähtajaga kuni 01.01.2017. a.

1.6 Muinsuskaitse eritingimused

Pargi tn 2 detailplaneeringu juurde on koostatud muinsuskaitse eritingimused. Koostajaks Madis Nõmm Klotoid OÜ. Tingimused lisatud planeeringulahendusele.

1.7 Muudatused võrreldes muinsuskaitse eritingimustega

- Muinsuskaitse eritingimustes on soovitatud jagada Pargi tn 2 kinnistu kolmeks nii, et olemasolev abihoone jääks eraldi krundile ja oleks võimalus see krunt perspektiivselt liita Tolli tn 2 krundiga. Pargi tn 2 omaniku Eesti Vabariigi riigivara valitseja Siseministerium ei ole nõus Pargi tn 2 kinnistu jagamisega kolmeks krundiks ning lähtuvalt sellest on jagatud Pargi tn 2 kinnistu kaheks krundiks jättes olemasoleva abihoone Pargi 2 krundile.
- Muinsuskaitse eritingimustes Pikk tn 2a krundile planeeritud abihoone rajamiseks tuleks likvideerida olemasolevad kuused. Selleks, et kuused säilitada on abihoone asukohta muudetud.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesolevaga on kavandatud Pargi tn 2 kinnistu jagamine kaheks krundiks aadresside ettepanekuga Pargi tn 2 ja Pikk tn 2a.

Mõlemale kinnistule on kavandatud uued ehitusvõimalused ja –tingimused.

3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut (edaspidi ühisplaneering).

Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust



 planeeritava kinnistu asukoht

3.1 Muudatused sihtotstarbe muutmise osas

Kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt jääb planeeritav kinnistu asutuste ja üldkasutatavate hoonete alale. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Planeeringus ei eristata ühiskondlikku maad

kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa, sotsiaalmaa, riigikaitsemaa.

Pargi tn 2 kinnistul Pargi tn äärses hoones asus kuni 2014 aastani Kuressaare väikelastekodu. Vastavalt sellele on ühisplaneeringus märgitud Pargi tn 2 maaüksuse piires maa juhtotstarbeks määratud asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala. Ülejäänud lähiümbrus jääb ühisplaneeringu järgi vanalinna segahoonestusalale. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale.

Käesoleva töö koostamise ajaks on väikelastekodu kolinud teise kohta. Saare maavalitsuse 11.04.2014 kirja nr 7-3/2014/541 järgi võib Kuressaare linn kuni 01.01.2017 kasutada Pargi tn 2 asuvat hoonet (RVR kood 02001074). Peale 01.01.2017 jääb Pargi tänava hoone tühjaks. Pargi tn 2 detailplaneeringuga kavandatakse krundile korterelamuid koos võimalusega rajada hoonetesse ärifunktsiooniga pindasid (näiteks büroo, teenindus, kaubandus) ning krundi sihtotstarbeks 75 % elamumaa ja 25% ärimaa. Kuni rendilepingu lõppemiseni jääb Pargi tn 2 sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100 %, peale rendilepingu lõppemist saab muuta sihtotstarbe 75 % elamumaa ja 25 % ärimaa. Kuna ümbruskonnas (Pikal ja Pargi tänaval) asuvad valdavalt korterelamud, siis Pargi tn 2 krundile korterelamute kavandamine sobib piirkonna miljöoga.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku teha muudatus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus Pargi tn 2 krundi osas ja määrata Pargi tn 2 krundil juhtotstarbeks vanalinna segahoonestusala (C). Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealistest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale. Lubatud sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa.

Vanalinna segahoonestusalal on:

- Vanalinna ajaloolise hoonestuse lammutamine üldjuhul keelatud.
- Vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel.
- Piirdeaedade, tänavakatete ja kõnniteede ulatuslikul renoveerimisel, ka erainitsiatiivil lähtutakse Kuressaare LV poolt koostatud tänavaruumi kontseptsioonist (Kuressaare LV 2010) ning kooskõlastatakse MKA-ga.

Muudatused kanda ühisplaneeringu joonisele, aluseks on käesolev detailplaneering.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muudatuse ettepanek**4. KRUNDIJAOTUS**

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Pargi tn 2	2483 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 20%	Pargi tn 2	1513 m ²	Elamumaa 75% Ärimaa 25%
			Pikk tn 2a	969 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

5. PLANEERITAV KITSENDUSTE JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Pikk tn 2a	Pargi tn 2	Sidetrassi servituut	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool elektrikaablit
	Kuressaare Soojus	Soojatorustiku servituut	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
	Pargi tn 2	Kanaliseerimispaigaldise servituut	Planeeritud kanalisatsioon	2 m mõlemal pool kanalisatsiooni toru

	Tolli tn 4	Reaalservituut	Kinnistu piiri ääres oleva hoone teenindamiseks	1 m hoonest
Pargi tn 2	Kuressaare Soojus	Soojatorustiku servituut	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Tolli tänav 34901:014:0530	Pargi tn 2	Sidetrassi servituut	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit
Tolli tn 2	Pargi tn 2	Reaalservituut	Kinnistu piiri ääres oleva hoone teenindamiseks	1 m hoonest
	Tolli tn 4	Reaalservituut	Kinnistu piiri ääres oleva hoone teenindamiseks	1 m hoonest
Pikk tn 2	Tolli tn 4	Reaalservituut	Kinnistu piiri ääres oleva hoone teenindamiseks	1 m hoonest

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitse tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

- Planeeritav territoorium asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Hoonete projekteerimisel ja restaureerimisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Uue hoone kütteks on planeeritud kaugküte. Täiendavat õhusaastet hoonete kütmisel ei teki.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Pargi ja Pikal tänaval. Sademevete juhtida nimetatud sademevete trassi.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Kuressaare linna jäätmehoolduseeskirjas (Kuressaare Linnavalikogu 24.04.2014 määrus nr 10) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Viie või enama korteriga kinnistul peab olema eraldi mahuti segaolmejäätmetele, vanapaberi ja biojäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Planeeringu joonistel on markeeritud konteinerite orienteeruvad asukohad. Projekteerimise staadiumis on lubatud konteinerite asukohta muuta. Jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveeki juurdepääs.

6.2 Tuleohutus

Pargi tn 2 olemasolevad hooned kuuluvad III kasutusviisiga ehitiste klassi.

Planeeritud Pargi tn 2 krundile jääv olemasolev hoone on kavandatud restaureerida korterelamuks. Kasutusviisi järgi hakkab restaureeritav hoone ja planeeritud uus hoone kuuluma I kasutusviisiga ehitiste klassi.

Rekonstrueeritava korterelamu minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Uue hoone minimaalne tulepüsivusklass TP2.

Pikk tn 2a krundile jääv olemasolev hoone kuulub kasutusviisi järgi III klassi. Pikk tn 2a krundile on planeeritud abihoone, mis jääb VI kasutusviisiga ehitiste klassi. Kuna olemasolev Tolli tn 4 hoone asub planeeritud Pikk tn 2a abihoonete lähemal kui 8 m, on abihoone joonisel näidatud ulatuses kavandatud tulemüüri.

Planeeritud abihoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Lähimad hüdrandid asuvad Pikal tänaval ning Pargi ja Tolli tänava ristmikul. Vastavalt EVS 812-6:2012 on väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s.

Hoone projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kinnistute omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumise riski.

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Planeeritavate maaüksuste jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.
- Kuni 01.01.2017 (Saare Maavalitsuse 11.04.2014 kiri nr nr 7-3/2014/541) jääb Pargi tn 2 sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100 %, peale nimetatud tähtaega muudetakse sihtotstarve 75 % elamumaa ja 25 % ärimaa.
- Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
- Juurdepääsude väljaehitamise ja finantseerimise ja hooldamise lepidavad kokku asjast huvitatud kinnistu omanikud ning vajadusel sõlmivad vastavad lepingud.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.
- Korterite projekteerimisel arvestada parkimiskohtade arvuks 1 autokoht korteri kohta. Parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2003 Linnatänavad ja Kuressaare linna ehitusmäärus.

8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

8.1 PARGI TN 2

8.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 08.12.2014
Krundi pindala
Krundi sihtotstarve:

Eesti Vabariik
1513 m²
alates 01.01.2017 Elamumaa 75% Ärimaa 25%
kuni 01.01.2017 Ühiskondlike ehitiste maa
100%

8.1.2 Projekteerimis põhimõtted

Pargi tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on kavandatud restaureerida korterelamuks. Lisaks on Pargi tn 2 krundile planeeritud uus kahekorruseline elamu. Uus hoone on kavandatud samas kohas varem eksisteerinud hoone kohale (vt Pargi tn 2 detailplaneeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimused).

- Olemasolev Pargi tn 2 hoone tuleb säilitada. Enne restaureerimis- ja remonttööde alustamist tellida muinsuskaitse eritingimused hoone restaureerimiseks. Eritingimused võtta aluseks hoone restaureerimise ehitusprojekti koostamisel.
- Vastavalt Kuressaare linna ehitusmääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m², projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistlusel peab osalema vähemalt kolm arhitektuuribüroo või kõrgharidusega arhitekti poolt koostatud võistlustööd. Arhitektuurivõistluse korraldamisel lähtuda Kuressaare linna ehitusmäärusest ja EAL arhitektuurivõistluse korraldamise juhendist.
- Lähtuda Pargi tn 2 detailplaneeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustest. Koostaja Madis Nõmm Klotoid OÜ.
- Uus hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles ning paindlikult integreerida olemasolevasse miljöökeskonda.
- Välisviimistluses tohib kasutada ainult vanalinna muinsuskaitsealale iseloomulikke ja nendega olemuslikult kokkusobivaid materjale. Kasutada ei tohi imiteerivaid materjale. Valdav ehitusmaterjal kivi (kõige laiemas tähenduses). Vältida laiatarbe fassaadikattesüsteeme.
- Säilitada olemasolev kõrghaljastus. Vajadusel korrigeerida hoone gabariite lokaalselt.
- Loobuda parkla selgepiirilise väljaehitamisest. Katta vajalik osa territooriumist tänavakatte- ja/või murukiviga. Parkimiskohti katendile mitte märkida. Leida vanalinlike lahendusi parkimiskorralduse selgitamiseks (väikesed postid ketiga parkimiskoha otsas vms)
- Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvalkruntide hoonetele.
- Vastavalt Muinsuskaitse seaduse § 24 on Muinsuskaitseamet kirjaliku loata muinsuskaitsealal muuhulgas keelatud haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd, mullatööd, teede, trasside ja võrkude rajamine. Tööde teostamiseks on vajalik taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Loa saamise tingimus: ehitus- ja kaevetööde alal tagada arheoloogilised uuringud. Uuringud viiakse läbi

tööde tellija kulul (MuKS § 35 lg 7). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav arheoloog või ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3
Täisehituse protsent:	50 %
Uue hoone korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Uue hoone maks. kõrgus maapinnast:	7,5 m
Uue hoone räästa kõrgus maapinnast:	6,5 m
Harjajoon	vaba, lahendada hoone muinsuskaitse eritingimustega
Katusekalle	vaba, lahendada hoone muinsuskaitse eritingimustega

Juurdepääsud

Transpordi juurdepääs kinnistule olemasoleva juurdepääsu kaudu Pikalt tänavalt.

Parkimine

Korterite projekteerimisel arvestada parkimiskohtade arvuks 1 autokoht korteri kohta. Parkimiskohtade projekteerimisel võtta aluseks EVS 843:2003 Linnatänavad ja Kuressaare linna ehitusmäärus.

Haljastus

Krundil asuv Pargi tänava äärne kõrghaljastus on olulise miljööväärtusega. Pargi tänava ääres on 1 harilik jalakas, 1 harilik hobukastan, 1 harilik pärn ja 2 harilikku vahtrat. Kõikide puude seisukord on hea.

Uus hoonestatav ala on määratud nii, et olemasolevad puud on võimalik säilitada. Vajadusel korrigeerida hoone gabariite lokaalselt.

Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhinduda:

MaaRYL 2010 töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja looduslad“ ja töödeosa 3544 „Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel“ nõuetest EVS 843:2003 Linnatänavad

Piirded

Olemasolev sepispiirdeaed Pargi 2 krundi Pargi tänava poolsel küljel on Kuressaare üks kuurortarhitektuuri väljapaistvamaid ja väärtuslikumaid piirdeaedasid. Nimetatud piirdeaed säilitada. Ülejäänud osas rajada piire paekivi- ja metalliaia kombinatsioonina. Tolli tänava ääres valdavalt kiviaiana, Pargi tänava Wildenbergi maja läheduses valdavalt metalliaiana. Kõrgused sobitada naaberkruntide aedadega.

8.1.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav krunt 1513 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale
Asjaõigusseadus Vabariigi Valitsuse 13.07.2002 määrus nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus	2 m soojatoru välisseinast	Soojatorustiku valdaja AS Kuressaare Soojus	Planeeringu alal paiknev soojatorustik
Saare Maavalitsuse 11.04.2014 kiri nr 7- 3/2014/541	Pargi tn 2	Kuressaare linn Siseministeerium, Sotsiaalministeerium, Saare Maavalitsus	Moodustatav kinnistu, millel asub väikelastekodu hoone (RVR kood 02001074), anda linna kasutusse selle harilikust väärtusest madalama tasu eest riigivaraseaduse § 18 lg 2 p 1 alusel tähtajaga kuni 01.01.2017. a.

8.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Pargi tn 2	Kuressaare Soojus	Soojatorustiku servituut	Planeeritud soojatorustik	2 m mõlemal pool soojatoru
Tolli tn 2	Pargi tn 2	Reaalservituut	Kinnistu piiri ääres oleva hoone teenindamiseks	1 m hoonest

8.1.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Olemasoleval hoonel on olemas tsentraalne veeühendus Pikal tänaval asuva veetorustiku kaudu. Planeeritava hoone veeühenduse planeerimiseks on AS Kuressaare Veevõrk 27.11.2014 väljastanud tehnilised tingimused nr 2270. Uue hoone olmeveetoide lahendada läbi olemasoleva veemõõdusõlme vastavalt Kuressaare linna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni kasutamise eeskirjale §36 lg 2 (Kinnistu piires tarbitav vesi peab üldjuhul läbima ühe veemõõtesõlme. Enam kui ühe veemõõtesõlme rajamine kinnistule ühisveevärgist vee võtmiseks võib toimuda erandina vee-ettevõtja loal, taotleja poolt esitatud põhjendatud taotluse olemasolul).

Kanalisatsioon:

Olemasoleval hoonel on olemas tsentraalne reoveekanaliseerimine Pikal tänaval asuva ühiskanalisatsiooni torustiku kaudu. Planeeritava hoone kanalisatsiooniühenduse planeerimiseks on AS Kuressaare Veevõrk 27.11.2014 väljastanud tehnilised

tingimused nr 2270. Planeeritava hoone kanalisatsioon lahendada krundil asuvate kanalisatsiooni kaevude kaudu olemasoleva kanalisatsiooni ühendusega.

Sademeveekanaliseerimine:

Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Pargi ja Pikal tänaval. Sademeveed juhtida nimetatud sademevete trassi.

Elekter:

Kinnistul on olemasolev liitumine Eesti Energiaga. Pargi tn 2 krundi peakaitse suurus on 100 A ja Pikk tn 2a hoone peakaitse on 63 A. Peakaitseid ei ole planeeritud suurendada.

Soojavarustus

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 24.04.2008 a määrusele nr 12 kuulub planeeringu ala Kuressaare kaugküttepiirkonda. Sama määruse § 4 lg 3 järgi on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapagaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud § 5 nimetatud erandjuhtudel.

AS Kuressaare Soojus on 02.12.2014 väljastanud tehnilised tingimused 26/2014. Soojustorustik Pargi tn 2 uue hoone jaoks saab alguse AS Kuressaare Soojus soojustorustikust Pikk tn 2a hoovi Pargi tn 2 poolses osas ja kulgeb lühimat teed pidi ehitatava hoone soojussõlme ruumi. Soojussõlme ruum projekteerida hoonetesse nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne. Ehitatavale soojustorustikule teha väljavõte (Pargi tn 2 olemasoleva hoone ja uue hoone vahelt) Pargi tn 2 olemasoleva hoone soojusega varustamiseks. Liitumistorustik hakkab kuuluma AS Kuressaare Soojusele.

Side

AS Eesti Telekom on 03.12.2014 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23535442. Uue hoone sideühendus lahendada Tolli tänava ääres asuva sidekanalisatsioonikaevu kaudu.

Kõikide torustike täpne paigutus, läbimõõdud ja kalded lahendada projekteerimise käigus.

8.2 PIKK TN 2A

8.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 08.12.2014	Eesti Vabariik
Krundi pindala	969 m ²
Krundi sihtotstarve:	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

8.2.2 Projekteerimispehiohtted

Uue hoonestusena on lubatud Pikk tn 2a krundile ehitada uus abihoone. Lisaks on lubatud olemasolevale hoonele rajada juurdeehitus.

- Lähtuda Pargi tn 2 detailplaneeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustest. Koostaja Madis Nõmm Klotoid OÜ.
- Ette nähtud võimalus ühe abihoone ehitamiseks.
- Sulgeda Pikk tn 2 ja Pikk tn 2a vaheline värav kiviaiaga, soovi korral jättes sellesse koha jalgväravale.
- Rajada uus autovärav joonisel näidatud kohta.
- Pinnasetööde teostamisel vältida kahjulikke mõjutusi kõrvalkruntide hoonetele.
- Vastavalt Muinsuskaitseaduse § 24 on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata muinsuskaitsealal muuhulgas keelatud haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd, mullatööd, teede, trasside ja võrkude rajamine. Tööde teostamiseks on vajalik taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Loa saamise tingimus: ehitus- ja kaevetööde alal tagada arheoloogilised uuringud. Uuringud viiakse läbi tööde tellija kulul (MuKS § 35 lg 7). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav arheoloog või ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2
Täisehituse protsent:	27%
Maksimaalne hoonestatav ala	260 m ² , millest plan. abihoone kuni 30 m ²
Korruselisus	ol.olev hoone 2 maapealset, plan. abihoone 1 maapealne
hoone maks. kõrgus maapinnast:	olemasolev, plan abihoone harja kõrgus 5,0 m räästa kõrgus 2,5 m

Juurdepääsud

Transpordi juurdepääs krundile planeeritava juurdepääsu kaudu Pikalt tänavalt.

Parkimine

Normatiivne parkimiskohtade arv 4 võttes aluseks EVS 843:2003 Linnatänavad ja Kuressaare linna ehitusmäärus. Loobuda parkla selgepiirilisest väljaehitamisest. Katta vajalik osa territooriumist tänavakatte- ja/või murukiviga. Parkimiskohti katendile mitte märkida. Leida vanalinlikke lahendusi parkimiskorralduse selgitamiseks (väikesed postid ketiga parkimiskoha otsas vms)

Haljastus

Kõrghaljastusest asuvad krundil 5 kuusest koosnev grupp, harilik saar kuuskede läheduses, Pikk tn 2 kinnistu pool kaks harilikku jalakat, planeeritava sissesõiduteest vasakul kaks harilikku saart ja paremal üks harilik vaher ning Tolli tn 4 hoone kõrval kask.

Likvideerida on kavandatud Pika tänava ääres asuv harilik vaher, mis on viltu kasvanud ja suhteliselt kehvast seisukorras. Ülejäänud osas kõrghaljastus võimalusel säilitada. Puude likvideerimist ja asendusistutust Kuressaare linna territooriumil reguleerib Linnavalikogu 23.10.2014. a määrus nr 29 "Raieloa andmise kord";

Säilitatava haljastuse kaitsmisel juhinduda:

MaaRYL 2010 töödeosa 2213 „Kaitstav taimestik ja loodusala“ ja töödeosa 3544 "Puude juurestikuala tarindite tegemine mulletel ja täidetavatel aladel" nõuetest EVS 843:2003 Linnatänavad.

Piirded

Kinnistu piirile on lubatud rajada piirdeid. Piire rajada paekivi- ja metalliaia kombinatsioonina.

8.2.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Kogu planeeritav krunt 969 m ²	Muinsuskaitseamet	Planeeritav ala jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale
Asjaõiguseadus Vabariigi Valitsuse 13.07.2002 määrus nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus	2 m soojatoru välisseinast	Soojatorustiku valdaja AS Kuressaare Soojus	Planeeringu alal paiknev soojatorustik

8.2.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Pikk tn 2a	Pargi tn 2	Sidetrassi servituut	Planeeritud sidekaabel	2 m mõlemal pool sidekaablit
	Pargi tn 2	Kanaliseerimispaigaldise servituut	Planeeritud kanalisatsioon	2 m mõlemal pool kanalisatsiooni toru
	Tolli tn 4	Reaalservituut	Kinnistu piiri ääres oleva hoone teenindamiseks	1 m hoonest

8.2.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Olemasoleval hoonel on olemas tsentraalne veeühendus Pikal tänaval asuva veetorustiku kaudu. Planeeritavale abihoonele veeühendust kavandatud ei ole.

Kanaliseatsioon:

Olemasoleval hoonel on olemas tsentraalne reoveekanaliseatsioon Pikal tänaval asuva ühiskanalisatsiooni torustiku kaudu. Planeeritavale abihoonele kanalisatsiooni ühendust kavandatud ei ole.

Sademeveekanaliseatsioon:

Lähimad sademevete kaevud ja torustik asuvad Pikal tänaval. Sademeveed juhtida nimetatud sademevete trassi.

Elekter:

Kinnistul on olemasolev liitumine Eesti Energiaga. Pargi tn 2 krundi peakaitsme suurus on 100 A ja Pikk tn 2a hoone peakaitse on 63 A. Peakaitseid ei ole planeeritud suurendada.

Soojavarustus

AS Kuressaare Soojus on 02.12.2014 väljastanud tehnilised tingimused 26/ 2014. Olemasoleval hoonel on olemasolev kaugkütte ühendus.

Side

Krundil on olemasolev sideühendus.

Kõikide torustike täpne paigutus, läbimõõdud ja kalded lahendada projekteerimise käigus.