



ADO EIGI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

REGISTREERIMIS NR. 10226202, LITSENTSI NR. 2853/749/1748

TÖÖ NR: 9903  
OBJEKT: Pansion Kuressaares  
ASUKOHT: Kuressaare, Uus-Roomassaare 5  
TELLIJA: AS Saaremaa Laevakompanii

**DETAILPLANEERIMINE**  
SELETUSKIRI JA JOONISED  
/ MUUDETUD JA PARANDATUD VARIANT /

peaarhitekt Ado Eigi

TALLINN 1999

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA.

Kuressaare, Uus-Roomassaare tn 5 detailplaneerimise projekt on koostatud AS Saaremaa Laevakompanii tellimusel seoses sinna kavandatava pansionaadiga. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 02.02.1999 nr.78 ja detailplaneeringu lähteülesanne. Planeerimisel on kasutatud maamöödubüroo AS Kompleks MG poolt augustis 1999 koostatud geodeetilist alusplaani, mis haarab kinnistud Uus-Roomassaare 3b,5 ja 7/9. Mõõtmisandmed üksikute kinnistute kohta pärinevad aasta varem sama firma poolt teostatud mõõdistustööst nr. TO-626.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD.

#### 2.1. Asukoht.

Planeeritav kinnistu suurusega 3310,0 m<sup>2</sup> asub Kuressaare lõunaosas Uus-Roomassaare tänava lossipoolses otsas, milline jääb planeeritavast kinnistust lääne poole.

#### 2.2. Olemasolev olukord

Uus-Roomassaare tänav on tekkinud ja hoonestatud valdavalt 19. sajandi teisel poolel. See on üks paremini säilinud nn. kuurordiaja arhitektuurimiljööga tänav, mis eeldab hoonestamise traditsioonide jätkamist. Valdavalt on sellel tänaval ühe ja kahekordsed kaldkatustega puumajad. Hooned paiknevad reeglina krundi tänavapoolses osas, kuid mitte ühtsel ehitusjoonel. Hooned on fassaadiga suunatud tänavale. Uus-Roomassaare 5 on hoonestatud ühekorruselise suhteliselt kõrge sokliga puumajaga ja tagapool asuva majandushoonega. Hooned on amortiseerunud ning vaatamata mõningatele huvitavatele detailidele, ei ole nende säilitamine ja restaureerimine majanduslikult õigustatud. Seetõttu on uue hoone planeerimisel aluseks vaid olnud hoone ehitusjoon.

#### 2.3. Ehitusgeoloogilised tingimused.

Vastavalt uurimisandmetele lasuvad krundil alljärgnevad pinnasekihid:

- muld, kihi paksus 15-40 cm,
- moreenne saviliiv, mis sisaldab 15-20% jämpurdu – 105-140 cm,
- tolmliid 80-125 cm,
- saviliiv 70-125 cm.

Allpool, umbes 3 m sügavusel asub paas. Uurimistööde ajal augustis pinnasevett ei esinenud, kuid vihmasel aastaajal võib ilmuda liivadesse ja liivastesse läätseesse vesi.

### 3. PROJEKTEERIMISETTEPANEK.

3.1. Silmas pidades piirkonna kuurordiatmosfääri, peaks uus hoonestus teenima eelkõige puhkajate huve. Kuivõrd tavaline pereelamu nii esinduslikul krundil ei leia piisavat majanduslikku õigustust, on kinnistule planeeritud mõõduka suurusega (kuni 20 kohta) pansion.

Fassaadiga tänavale suunatud peahoone tuleb ette näha krundi tänavapoolsesse ossa

olnud ehitistega ühele joonele. Magamisruumid soovitavalt eraldi korpusena paigutada peahoone taha, mis vastab üldjoontes tänava hoonestustraditsioonidele. Tagumised hooneosad peavad olema peahoonest madalamad.

Hoonestuskõrgus kuni 10 m esimese korruse põrandast, korruste arv 2 + vajadusel katusealune tehniline korrus. Hoone kellerdamine on võimalik. Katuste kalle suurema hoonemahu korral peaks piirduma 30°-ga, liigse kõrguse vältimiseks võiks tagapool asuvatel hooneosadel olla ka väiksema kaldega kaldkatvus. Krundile tuleb ette näha ka jalutusteid ja mänguplatse.

Seoses elektrivõrkude täiendamise vajadusega on kinnistu kagunurgast ette nähtud eraldada iseseisev kinnistu suurusega 31 m<sup>2</sup> trafoalajaama ehitamiseks. Kinnistu antakse Eesti Energia AS Saare Elekter bilanssi. Ühtlasi seatakse servituut, mis kindlustab alajaama teenindamise.

### 3.2. Nõuded hoonete välisilmele.

Planeeritavat hoonet võib välja ehitada kahes ehitusjärjekorras kui leidub selleks piisav majanduslik õigustus. Kuna kavandatavast funktsioonist lähtuvalt ületab hoone maht paratamatult piirkonna keskmist, tuleb uus hoone projekteerida võimalikult liigendatuna. Selleks aitab kaasa ka materjalide mitmekesisus. Enam esinduslikkust eeldav peahoone peab olema krohvitud kivihoone, mille puhul ei ole välistatud kontrastse materjaliga kaetud väiksemad pinnad. Magamisruumide osas tuleb tulekaitse normide piirides kasutada puitu.

### 3.3 Haljastus ja heakorrastus.

Olemasolev kõrghaljastus paikneb valdavalt kinnistu piirialadel, jättes keskosa suhteliselt vabaks. Siiski ei ole välistatud suuremate puude jäämine ehituse alla. Vajaduse korral on lubatud mõne puu (kuni 5 tk) kõrvaldamine tingimusel, et sama arv elujõulisi puid istutatakse asemele kinnistu piirialadele. Tööjooniste koostamisel tuleb täpsustada ka madalama pargihaljastuse valik ja planeering. Krundi kaugem, lõunapoolne osa peaks jääma pargilaadseks tsooniks, kuhu võib ette näha ka mänguväljakuid.

## 4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt Uus-Roomassaare tänava varustamiseks kooskõlas Kuressaare linna vastava arengukavaga ja silmas pidades Uus-Roomassaare 5 planeeritava objekti vajadusi on koostatud AS Kuressaare Veevõrk poolt. Projekteeritud on ka sadevete tänavavõrk.

## 5. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS.

Elektrivarustuse lahendamiseks rajatakse naaberkrundile Uus-Roomassaare 3b alajaam võrkude valdaja tehniliste tingimuste põhjal. Juurdepääs alajaamale kindlustatakse läbi Uus-Roomassaare 5 krundi servituudi seadmisega.

Lisa A

## Täiendavad selgitused Uus-Roomassaare tn.5 krundi detailplaneeringu koostamise kohta.

### Uus-Roomassaare tänava hoonestustraditsioonid.

Uus-Roomassaare tänav on tekkinud ja hoonestatud valdavalt 19.saj. teisel poolel. See on üks paremini säilinud nn. kuurdiaja arhitektuurimiljööga tänav. Kuressaare linna ATLAS-e koostamise käigus on Uus-Roomassaare tänav välja valitud kui üks väärtuslik linnaehituslik kujund, mille hoonestamise traditsioonid vajavad säilitamist.

See tänav on hoonestatud valdavalt ühe ja kahekordsete kaldkatustega puumajadega. Hooned paiknevad valdavalt ühel joonel, tänavajoonest eemal, suurtel põlispuudega haljastatud kruntidel. Majad asuvad kruntidel traditsiooniliselt – peahoone fassaadiga tänava poole, abihooned selle kõrval või taga, olles mahult väiksemad.

### Uus-Roomassaare tn.5 krundi hoonestamisel lähtuda järgnevast:

1. Uute hoonete planeerimisel krundile arvestades järgmist:
  - Planeerida hooned krundile selliselt, et oleks arvestatud tänava traditsioonilist hoonestusviisi – üks hooneosadest peab paiknema olemasoleval ehitusjoonel, teised krundi sügavuses.
  - Tänavapoolne hooneosa peab olema kõrgem, hoovipoolsed osad ei tohi olla mahukamad kui tänavapoolne hooneosa.
  - Hoonetekomplaks peab olema liigendatud nii, et selle üksikud osad ei oleks märgatavalt suuremad kui kõrvalkruntidel asuvad hooned.
  - Hoonet valdav kõrgus ei tohi olla kõrgem kui kaks korrust.
  - Hoonekompleksi arhitektuurne lahendus peab järgima tänava arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekalded, mahuline liigendus jm.)
2. Soovitatav on korraldada parema arhitektuurse lahenduse saamiseks kutsutud arhitektuurivõistlus.
3. Koos krundi detailplaneeringuga esitada hoonestuse mahuline eskiislahendus, mis kooskõlastada töö käigus linnaarhitektiga.

Linnaarhitekt  
Lilian Hansar