

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu muudatusega käsitletav maa-ala asub Kuressaare vanalinnas Lasteaia ja A. Lutsu tänava nurgal ning jääb kvartalisse, mida piiravad Lossi, Kauba, Lasteaia ja A. Lutsu tänavad. Maa-ala suurus on ca 1100 m² ja piirdub Lasteaia 7 krundiga.

1995. aastal koostatud, täna kehtivas, detailplaneerimisprojektis on hoone Lasteaia 7 kavandatud säilitada ning rekonstrueerida. Samale kinnistule on lubatud rajada veel üks sama suure ehitusaluse pinnaga 1,5 korruseline kivihoone.

Käesolev detailplaneeringu muudatusettepanek näeb ette ca 50 kohalise hotelli rajamise kõnesolevale maaüksusele. Hotell on planeeritud rajada "kolme täрни" klassile vastavana. *hoone tüüp - lammutatav TPL.*

2. Olemasolev olukord

Krunt paikneb lühema hoonestatud küljega Lasteaia tänava poole. Lutsu tn. poolne külg on pikem ja piiratud dolomiidist müüriaga, mis on ca 1.5 m kõrge. Maapind tõuseb Lutsu tn. sihis ca 1 meeter. Krundi tagaküljel paikneb seinaga vastu piiri naaberkrundi ühekordne kivist kõrvalhoone. Hoovipoolne külg on piiratud dolomiidist vaheaiaga (hiljuti laotud). Krunt on ebatasane tänu lammutatud hoovimaja säilinud keldrile. Õuel on kaks väheväärtuslikku lehtpuud.

Planeeritava krundil, Lasteaia tn. ääres, asub 1,5 korruseline puithoone ning krundi keskel dolomiidist võlvkelder.

3. Planeerimislahendus ja funktsionaalne tsoneerimine

3.1 Hooned:

Esitatud eskiislahenduse kohaselt krundil paiknev 1,5 korruseline puithoone lammutatakse (detailplaneeringu muudatus ei välista hoone säilitamist ja rekonstrueerimist edasisel projekteerimisel). Lammutatava hoonemahu kohale rajatakse 2,5 korruseline mastaabilt ja vormilt ligilähedane uus hoone, milles esimesel korrusel paiknevad hotelli fuajee ja restoraniplakk. Fuajeesse pääseb Lutsu tänavalt, restorani Lasteaia tänavalt, fuajee on restoraniga ühenduses.

Piki Lutsu tänavat rajatakse 2 korruseline hotellitubade plokk abiruumidega. Olemasolev dolomiitmüür säilitatakse ja korrastatakse. Hoone paigutatakse välisfassaadiga müüri taha. Esimese korruse välissein astub ca 2 meetrit müürist hoovi poole tekitades lodzade rea müüri ja seina vahele, sellega eraldub hoonemaht müürist. Teine korrus astub konsoolsena müüri serva kohale.

Osaliselt rajatakse hoone alla kelder majandusruumidele ja saunaplokile. Restaureeritakse hoovimaja säilinud võlvkelder ja võetakse kasutusele sauna puhkeruumina.

Hoonete arhitektuurne maht jälgib olemasolevat ja ümbritsevat mastaapi. Arhitektuurne vormi esteetika pretendeerib lihtsusele ja kaasaegsele detailikäsitlusele (olemasolevaid detaile ei kopeerita). Geomeetriliselt liigendatud puitviimistlusega seinapindu liigendavad minimaalse jaotusega klaaspinnad. Katused on viil- ja kaldkatused valtsplekk-kattega, nappide räästastega. Puitviimistlus on utilitaarse olemusega (profiilideta), kasutatakse laseerivaid värvitoone.

3.2 Liiklus, parkimine ja garazeerimine:

Krundile on kavandatud kaks sissepääsu. Teeninduspääs krundile toimub Lasteaia tänavalt. Sissepääsust saab alguse ca 10 meetri pikkune langev pandus, mis laskub 0,6 meetrit (i=6%). Teeninduspääsu kaudu sisenevad krundile hotelli teenindavad autod. Hoovi selles osas on ka parkimiskoht turismibussile. Hoovi tagumine pool on A. Lutsu tänava tasapinnas ning kasutatav parklana (6 sõiduautokohta). Juurdepääs parklasse toimub A. Lutsu tänavalt. Hoovi erinevatel tasapindadel on kõrguste vahe 1,4 meetrit. Tasapindu ühendab metalltrepp. Hoone teeninduspääsu kohal on kohviku terrass, kuhu pääseb nii hoovist kui kohvikust.

3.3. Heakord ja haljastus:

Hoov kaetakse betoonkivisillutisega ja terrassid terratsoplaatidega. Rekonstrueeritava võlvkeldri katusele ja A. Lutsu tänava äärse naaberkrundi vastu rajatakse muru. Krundi idanurka istutatakse laialeheline lehtpuu. Suveperioodil kasutatakse teiseldatavat haljastust.

4. Tehnovõrgud:

Krundi tehnovõrgud lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Krundi läbivad kanalisatsioonitrass ja elektrikaabel, mis paigutatakse ümber krundi piires. Trasside teenindamiseks nähakse ette servituut. Trasside koridorid on ette nähtud krundi kirde- ja kaguküljel.

Keldri kanaliseerimiseks kasutatakse pumpa, sadeveed juhitakse sadevete kanalisatsiooni loomulike kalletega.

Ette näha valim tulekahjutõrjehüdrandist.

5. Tehnilis majanduslikud näitajad:

Krundi pind:		ca 1100 m ²
Maks. krundi täisehituse %:		65 %
Maks. Korruselisus:		3
Hoone maksimaalne üldpind (eskiislahenduse põhjal):		ca 1050 m ²
sellest:	keldrikorrus	ca 150 m ²
	1.korrus	ca 410 m ²
	2.korrus	ca 440 m ²
	3.korrus	ca 50 m ²
Hoone min. tulepüsisusaste:		"TP-2"

6. Detailplaneeringu muudatuse koostamise lähtematerjalid:

6.1. Ruumiprogramm. Koostatud AS Kontaktid poolt 26. märtsil 1998.a. ja täpsustatud 24. sept.1998.a.

6.2. Arhitektuurajaloolised eritingimused. Koostatud arhitekt Urmas Arikese poolt 9. märtsil 1998.a.

Seletuskirja koostas dipl. arhitekt:

Indrek Saarepera

31.01.99. Tallinnas