

Kausta kooslus :      lehti            17  
                              jooniseid        7

Tellija: FIE AARNE MUSTIS, AS HANSAPANK

Täitja:            OÜ Klotoid  
                      tel. (245) 33 723  
                      GSM (251) 83 282  
                      faks (245) 33 722  
                      e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)  
                      Rohu tn. 5 (III korrus)  
                      Kuressaare 93812  
                      tegevuslitsents EE-5480  
                      reg. nr. 10207096  
                      tarkvaralitsents AutoCAD LT 98 No 640-0000548609

## KURESSAARES, LOSSI TN.9 JA LOSSI TN.11 KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

#### Planeeringu alus

Planeeringu algatajaks on FIE Aarne Mustis ja AS Hansapank (tellimiskiri

Lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. detailplaneeringu algatamise kohta
- Leping detailplaneeringu koostamise korraldamiseks jha finantseerimiseks
- Lossi tn.9 ja Lossi tn.11 maa-ala mõõdistamine. Töö nr.
- 

#### Olemasolev situatsioon

Planeeritav ala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealas, Kuressaare peatänava ääres. Lossi tn.9 asub peatänava-äärne 18.saj. pärinev ärihoone ja 18.saj pärinev kõrvalhoone Kitsa tn.ääres. Peahoone kirdeotsa on 19.saj. I poolel tehtud juurdeehitus, mida käesoleval ajal omakorda ümber ehitatakse. Peahoones paiknevad kohvik, juuksur, suveniiride kauplus jm. teenindusasutused.

Lossi tn.11 krundil asub AS Hansapank kuuluv renoveeritud pangahoone (algelt osaliselt 18.saj. ,osaliselt 19.saj.II pool). Krundi Kitsa tn.poolsel alal asub parkla sissesõiduga Kitsalt tänavalt.Sissesõidu asukoha tõttu kasutatakse parklat vähe. Uue sissesõidu rajamine Lossi tänavalt tingib 20.saj. I poolel ehitatud väikese väravaehitise lammutamise.

Kahe krundi piiril kasvavad suured lehtpuud.

#### Planeeringu eesmärk

Määrata linnaehituslikud tingimused hotelli projekteerimiseks Lossi tn.9 krundile, lahendada uus sissesõit Hansapanga parklasse Lossi tänavalt, Lossi tn.9 ja Lossi tn.11 hoonete vahelt. Määrata Lossi tn.9 ja Lossi tn.11 kruntide uus vahepiir tulenevalt parkla pääsu ja planeeritava hotelli optimaalsest lahendusest.Lahendada liikluskorraldus, juurdepääsuteed kruntidele, parkimine, määrata ümbritsevate tänavate punased jooned.

#### Planeeritava ala hoonestus

Perspektiivne hoonestus on planeeritud Lossi tn.9 krundile. Lossi tn.11 krundil kuulub lammutamisele väike väravaehitis, mis jääb ette uuele sissesõiduteele.Tänavaf fronti on projekteeritud uus laiem värav (R-PROJEKT, töö nr. )

Uus hotell on detailplaneeringuga paigutatud **Lossi tn.9** edelapiirile.Hoone sulgeb krundi edela poolt ja ühendab omavahel krundil asuvad pea- ja kõrvalhoone. Kõrvalhoone on ette nähtud ümber ehitada hotelli osana. Säilitamiseks vanalinnale iseloomulikku struktuuri peatänava ääres paikneva peahoone ja krundi tagaosas paikneva väiksema kõrvalhoonega, ei tohiks uue hotelli kõrgus ja visuaalne maht ületada olemasolevaid hooneid. Mahu näiliseks vähendamiseks võiks arhitektuurse võttena soovitada ette-, tagasiasteid. Samuti tuleks säilitada Kitsa tn. ääres asuva kõrvalhoone olemasolev kõrgus ja kõrvalhoonelik arhitektuurne ilme (vähe avasid, väikesed avad).

<b>Olemasolev krundi täisehituse %</b>	50%						
<b>Planeeritud krundi täisehituse %</b>	74%						
<b>Juurdeehitise lubatud kõrgus -</b>	1 korrus katusekorrusega, kusjuures harjajoon on madalam olemasolevate hoonete harjajoonest.						
<b>Katus-</b>	valdavalt kaldkatused, lähtuda olemasolevate hoonete katuste kalletest						
<b>Ehitusmaterjalid-</b>	ei ole lubatud imiteerivad materjalid (plastikaknad,-värvid, katusekivi imitatsioon jm.)						
<b>Välisviimistlus-</b>	Katus –sile plekk või katusekivi.Seinad-silekrohv+ värv , puit.						
<b>Minimaalne tulepüsivusklass-</b>	TP2, tuletõkkeseptsiooni piirpindala 800m <sup>2</sup> .						
<b>Hoone parkimiskohtade vajadus-</b>	<table> <tr> <td>planeeritav hotell-</td> <td>2 kohta</td> </tr> <tr> <td>olemasolev teenindusasutus-</td> <td>2.6 kohta</td> </tr> <tr> <td>kokku –</td> <td>5 kohta</td> </tr> </table>	planeeritav hotell-	2 kohta	olemasolev teenindusasutus-	2.6 kohta	kokku –	5 kohta
planeeritav hotell-	2 kohta						
olemasolev teenindusasutus-	2.6 kohta						
kokku –	5 kohta						

Hoonekompleksi hoovi oleks võimalik parkida 4 sõiduauto. Kuna väike hoov on otstarbekas heakorrastada ja haljastada hotelli külaliste tarbeks, on parkimine planeeritud naaberkrundi parklasse. Raua tn. ääres piiratakse krunt metallväravatega.

Enne projekteerimist tellida Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis-ehitusosakonnast projekteerimistingimused, trasside valdajatega sõlmida liitumislepingud või tellida tehnilised tingimused. Juurdeehitus ala läbib.....trass

Projekteerimisloa väljastab Kuressaare Linnavalitsus eskiisprojekti alusel. Projekt kooskõlastada Eesti Vabariigi Muinsuskaitse Ametiga.

## Keskkonnakaitse abinõud

Sadeveed suunatakse esialgselt reovete kanalisatsiooni. Perspektiivselt on ette nähtud sadevetekollektori väljaehitamine Uuele tänavale, mille kaudu suunatakse sadeveed vallikraavi pervel asuvasse õlipüüdjasse.

## Tehno- välisvõrgud

### Sadeveetrassid

### Kanalisatsioon ja veevarustus

### Sidetrassid

### Välisvalgustus

### Soojavarustus

### Gaasivarustus

### Telekommunikatsioonid

### Vertikaalplaneerimine

### Teed ja platsid

### Haljastus ja heakord

### Liikluskorraldus ja –märgid, markeering

## Maa omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

### 1. "Ajutine tee" - Asjaõigusseaduse § 156

Lossi tn.9 ja Lossi tn.11 omanikud hooldavad ja kasutavad sissesõiduteed ühiselt .

### 2. "Tehnovõrgud ja rajatised" – Asjaõigusseaduse § 158

Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

### 3. "Jäätmete kogumine" –Kuressaare linna jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2

Lossi tn.9 ja Lossi tn.11 majavalduste omanikud paigaldavad plaanil näidatud asukohta oma prügikonteineri.

### 4. "Naaberkinnisasja kasutamine" – Asjaõigusseaduse § 147

## Kruntide näitajad

Kinnistu aadress	Lossi tn.9	Lossi tn.11
Kinnistu number		
Kinnistu olemasolev suurus		
Kinnistu planeeritud suurus		
Olemasolev ehitusalune pind		
Planeeritud ehitusalune pind		
Olemasolev täisehituse %		
Planeeritud täisehituse %		
Korruselisus		
Hoonete arv krundil		
Maa sihtotstarve		