

VESKI 9 JA 11 DETAILPLANEERING

Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal reg. nr. 27011
EHITISMÄLESTIS NR 20876 Kuressaare sadama kaubaaidad

TÖÖ NR	1810
OBJEKTI AADDRESS	VESKI TN 9 (34901:010:0041) ja VESKI TN 11 (34901:010:0042) KINNISTUD KURESSAARE LINN, SAAREMAA VALD SAARE MAAKOND
PROJEKTEERIJA	KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ Ohaka 1, Kärla alevik, Saaremaa vald 93501 tel 52 38 528 arhitektkoppel@gmail.com
	MTR registreeringu nr EEP002442
VASTUTAV SPETSIALIST, MAASTIKUARHITEKT	LIIS KOPPEL
	Muinsuskaitse tegevusluba nr E666/2012 Muinsuskaitse tegevusluba nr VS 665/2013
FINANTSEERIJA	KURESSAARE SADAMAAIT OÜ, RAUL VANEM
PROJEKTI STAADIUM	DETAILPLANEERING

KÄRLA

24. JAANUAR 2019

PLANEERINGU KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

1. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ

Address: Ohaka 1, Kärla alevik, Saaremaa vald 93501
Telefon / Faks: +372 52 38528
E-post: arhitektkoppel@gmail.com
Reg. nr: 12303906
Arvelduskonto pangas: 10220209335223
MTR registreeringu nr: EEP002442
Muinsuskaitse tegevusluba: E666/2012 kehtivusaeg tähtajatu

Maastikuarhitekt / vastutav spetsialist _____ Liis Koppel

2. FINANTSEERIJAD

VESKI 9 KININSTU

KURESSAARE SADAMAAIT OÜ

Address: Saaremaa, Kuressaare, Veski tn 9, 93813
Reg. nr: 14219891
Esindaja: Alo Ehasoo
E-post: info@autotest.ee
telefon: +372 53444424

VESKI 11 KINNISTU

RAUL VANEM

E-post: raul.vanem@gmail.com
telefon: +372 5029424

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
1.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.....	4
1.2. Hoonete arv, paiknemine ja suurus, kasutusotstarbed.....	4
1.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	5
1.4. Haljastus.....	5
1.5. Tänavaruumi olemus ja tehnovõrkudega varustatus.....	6
1.6. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.....	6
1.7. Avaliku ruumi objektid.....	6
1.8. Kehtivad kitsendused.....	6
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	8
3.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	8
3.2. Krundi ehitusõiguse määramine sh planeeritud maa-ala krundijaotus ja katastriüksuste kavandatavad sihtotstarbed.....	9
3.3. Hoonestusalade ja vajadusel ka hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	9
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	11
3.6. Tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	12
3.6.1. Tänavad ja teed.....	12
3.6.4. Sademevesi.....	13
3.6.5. Tuletõrjerveearustus.....	13
3.6.6. Küte.....	13
3.6.7. Elektrivarustus.....	14
3.6.8. Sidevarustus.....	14
3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	14
3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	15
3.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	16
3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	16
3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....	16
3.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	16
3.13. Ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuursed- ja kujunduslikud nõuded, mis tagavad sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise.....	16
3.14. Tuleohutusnõuded.....	17
3.15. Väikeehitiste (ehitusluse pinnaga 0-60 m ²), mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, püstitamise tingimused.....	17
3.16. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	18
3.17. Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	18
3.22. Kehtivad ja planeeritud kitsendused (sh kujade määramine) ning servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.....	19
3.23. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine.....	21
4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	22
4.1. Veski 9.....	22
4.2. Veski 9a.....	25
4.3. Veski 11.....	27

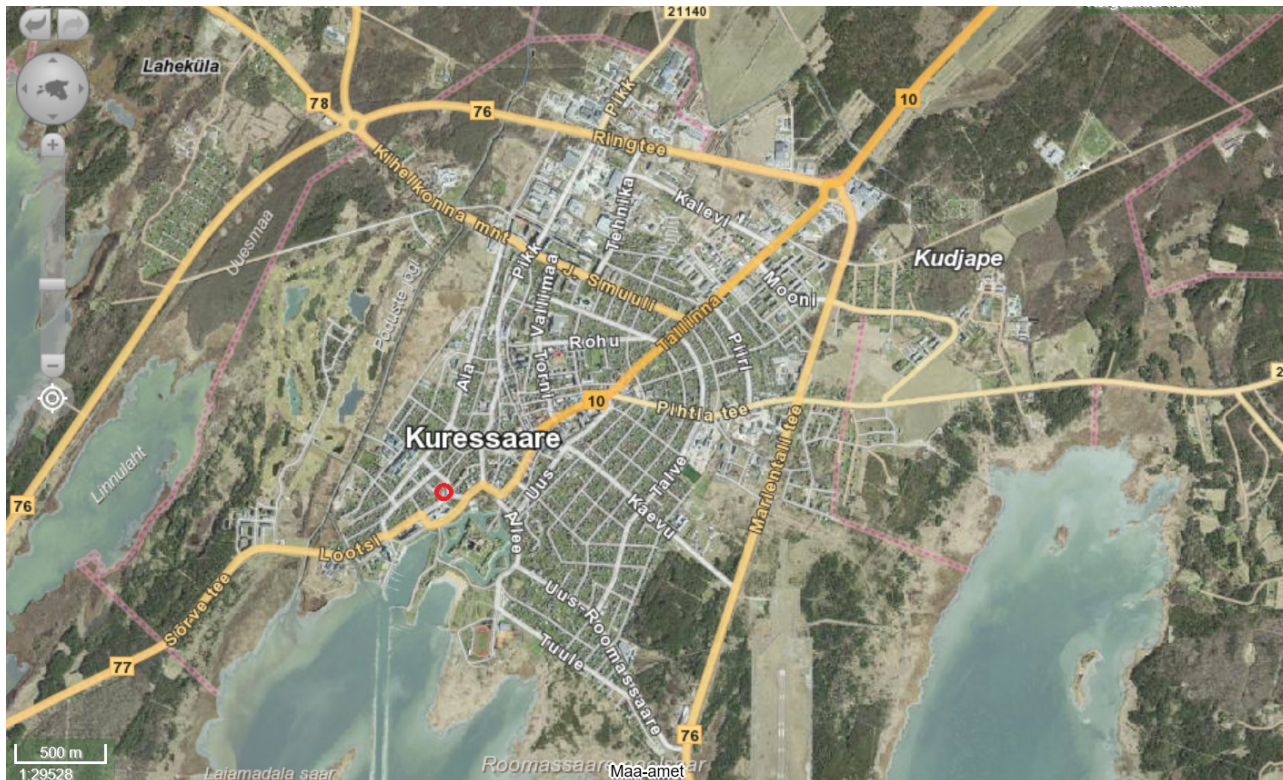
PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 TUGIPLAAN M 1:500
- DP-2 PÕHIPLAAN M 1:500
- DP-3 TEHNOVÕRGUD M 1:500

SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (punase punktiga) Kuressaare linnas.

Planeeritav 6437 m² suurune ala asub Kuressaare vanalinnas endises Wildenbergi kvartalis. Planeeritav maa-ala koosneb kahest kinnistust – Veski 9 (34901:010:0041), kinnistu suurus 4882 m², sihtotstarve 100% ärimaa, ja Veski 11 (34901:010:0042), kinnistu suurus 1555 m², sihtotstarve 100% ärimaa.

1.2. Hoonete arv, paiknemine ja suurus, kasutusotstarbed

Olemasolevana asuvad kinnistul 675,5 m² ehitisealuse pinnaga hoone, mis on muinsuskaitsealune Kuressaare sadama kaubaaitade hoone (ehitismälestis reg nr 20876). Hetkel on hoone kasutusel laona, käsitöödžinni vabrikuna, suvise teatrisaalina, teatrikohvikuna ning perspektiivis ka majutushoonena. Selle kõrval asub 157,3 m² ehitisealuse pinnaga abihoone, mis on ajaloolise Wildenbergi vabriku üks hooneosa. Muud Ehitisregistris esinevad hooned on Veski 9 kinnistul lammutatud.

Ehitisregistri andmed Veski 9 kinnistu kohta:

- Ladu – 106024732. Ehitisealune pind 991 m², Maapealsete korruste arv – 2. Peamine kasutamise otstarve -

12529 Muu tööstuse laohoone.

- Ladu – 106024733. Ehitisealune pind 250 m², Maapealsete korruste arv – 1. Peamine kasutamise otstarve - 12529 Muu tööstuse laohoone.
- Ladu (lammutatud) – 106004843. Ehitisealune pind 274 m², Maapealsete korruste arv – 1. Peamine kasutamise otstarve - 12529 Muu tööstuse laohoone.
- Kuur (lammutatud) – 106024736. Ehitisealune pind 148 m², Maapealsete korruste arv – 1. Peamine kasutamise otstarve - 12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.
- Valvurimaja (lammutatud) – 106004847. Ehitisealune pind 97 m², Maapealsete korruste arv – 1. Peamine kasutamise otstarve - 12749 Muu erihoone, nagu näiteks varjend.

Sadama kaubaaitade hoone seisukord on Muinsuskaitseameti mälestiste registri põhjal halb. Abihoone seisukord on avariiline – hoone müürid on konserveeriva katte all, kuid kate on amortiseerunud.

Ehitisregistri andmetel on Veski 11 kinnistul asunud ladu 177 m² ja garaaž 183 m², mis on tegelikkuses ja ka registri andmetel lammutatud. Veski 11 kinnistul hooned puuduvad.

1.3. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 1.82 - 2.62 m. Kõrgem reljeefiosa asub Veski 11 kinnistul soojakaevude juures. Mõlemal kinnistul (Veski 9 ja Veski 11) laskub maapind Veski ja Abaja tänava poole ehk läänest itta ja lõunasse.

Kinnistud on kaetud nõukogude perioodist pärit lagunenu asfaltiga ning muruga. Sademeveed pole seetõttu ära juhitud vaid nõrguvad kinnistutel pinnasesse.

1.4. Haljastus

Veski 9 kinnistu on valdavalt lage amortiseerunud asfaltkattega ja muruga kaetud ala, kus abihoonest läänes kasvavad vanad remmelgas ja harilik jalakas. Veski 11 kinnistu on samuti valdavalt lage - amortiseerunud betoonkatendiga ja murukattega ala, mille tänavajoonel asub rida istutatud keskealisi puid (harilikud pärnad ja harilik vaher) ning kinnistu lääneosas isetekkeline noorem võsa, mille hulgas on nii jalakaid, vahtraid kui ka leedreid. Veski tn ääres asub miljöopuu M131 harilik vaher, mis on oluline puu tänavavaadetes nii Veski tänaval kui ka Väike-Sadama tänava lõpetusena.

1.5. Tänavaruumi olemus ja tehnovõrkudega varustus

Ala ajalooline teede- ja tänavatevõrk (Suur-Sadama, Veski, Abaja ja Töö tänavad), mis on tekkinud orgaaniliselt aastasadade jooksul seoses mere taganemisega, on lõplikult välja kujunenud ja sellisena säilinud 19. sajandi lõpust- 20. sajandi algusest (vt Veski 9 ja 11 kinnistute muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule). Kvartali siseosa on olnud ajalooliselt kasutuses pigem hooneid teenindavate platsidena ilma konkreetsete kvartalisestest teedeta. Alal asub mitmeid sisse tallatud radu ala läbimisest erinevatest suundadest.

Nii Veski kui ka Abaja tänavad on linna jaotustänavad, kus lubatud sõidukiirused on 50 km/h. Tänavaruum on Abaja tänaval välja kujunenud ja korrastatud. Veski tänaval on tänavaruum kõnniteede osas välja ehitamata, kuigi selleks on varasemate planeeringutega maa reserveeritud. Veski 9 ja 11 kinnistute poolsele tänavaosale on sobiv rajada välja kõnniteed.

Tehnovõrkudest paiknevad Veski ja Abaja tänavate all vee, kanalisatsiooni ja sademeveekanaliseerimise torustikud ning sidekaablid. Planeeringuala läbivad kütetorud, drenaažitorud ja madalpingekaabel. Planeeringualal asuvad alajaam Abaja tänava ääres ning madalpingeliin.

1.6. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Veski 9 kinnistule pääseb juurde Abaja tänavalt ning Veski tänavalt. Veski 11 kinnistule pääseb juurde Veski tänavalt kinnistu kirdenurgast ning Veski tn 9 kinnistu väravaaugust üle Veski 9 kinnistu. Läbi Veski 9 kinnistu kasutavad Veski tänavalt juurdepääsu ka Suur-Sadama 18a ja 18b kinnistute külastajad nii autodega kui jalgsi.

Parkimine toimub kaootiliselt üle terve ala. Veski 9 kinnistul pargitakse rohkem, Veski 11 kinnistul vähem.

1.7. Avaliku ruumi objektid

Nõukogude perioodist on säilinud lagunenu ala katendid (asfalt + betoon) ja Veski tänava poolsed betoonist väravapostid koos piirdeaia dolomiitplokkidest vööga. Üks väravapost ja vöö asuvad Veski tänava alal. Väravapostid ja vöö on väheväärtuslikud, asuvad perspektiivse kõnnitee alal ja kuuluvad likvideerimisele.

1.8. Kehtivad kitsendused

Tabel 1. Olemasolevad planeeringuala kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseeadus ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus	Muinsuskaitseamet	Veski 9 kinnistu asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal reg. nr. 27011. Veski 11 kinnistu asub

		Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Veski 9 kinnistul asub ka riiklik ehitismälestis nr 20876 - Kuressaare sadama kaubaaidad.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad elektriliinid, -kaablid, dreanaaži- ja kütetrassid ning nende kaitsevööndid (2m ja 1m tehnovõrgust).
Eesti Vabariigi Ruumiandmete seadus ja Keskkonnaministri määrus: Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritaval alal paikneb geodeetiline märk nr 104.

Kaevetöödel tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevuslooga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Arheoloogilise uurimise võib jagada etappideks: esmalt teostada planeeritaval ehitusalal arheoloogilised eeluuringud, et teha kindlaks, millises ulatuses on arheoloogiline kultuurikiht nimetatud alal säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat ja maksumust.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Sadama kaubaaitade ala asub atraktiivses mereäärses piirkonnas, mille vahetus läheduses paiknevad spaa-hotellid, lossipark koos suvitushoonetega ning vanalinna ja miljööväärtsliku Tori ja Suur-Sadama tänava piirkonna elamud ja väikesed korterelamud, mida järjest korrastatakse. Kogu piirkonnas vähendavad endise Wildenbergi vabriku kvartalile asuvad Veski 9, Veski 11, Suur-Sadama 18a ja Suur-Sadama 18b kinnistud koos jäätmaade ja amortiseerunud väärtslike ajalooliste hoonete ning nõukogude perioodist pärinevate väheväärtslike hoonetega piirkonna väärtust. Planeeringuala arendamine annab kunagisele aktiivsele sadamaalale ja hilisemale Wildenbergi kvartalile võimaluse muutuda taas aktiivseks eluga täidetud piirkonnaks, mis tõstab kogu kvartali ja ümbritsevate alade atraktiivsust ning väärtust.

Planeeringuga kavandatakse muudatusi kinnistupiiride osas – Veski tn 9 jagatakse ärimaa kinnistuks ja elamumaa kinnistuks. Kinnistute jagamisega muutub Veski tn 9 kinnistu piir sarnasemaks 1930. aastate piiriga. Et kvartali siseossa ei tekiks kinnistuid, millel puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt, siis on sobiv planeerida Veski tänavalt Suur-Sadama tänav 18b kinnistuni tee servituudiala, mis teenindaks planeeringualasse jäävaid kinnistuid ning jalakäijaid Suur-Sadama 18a ja 18b kinnistutel.

Planeeringuga lubatakse juurdeehitused Veski tn 9 kinnistu kultuuriväärtslikele Kuressaare sadama kaubaaitade

hoonele ja abihoonele ajalooliselt paiknenud hoonestusalade põhimõttelises ulatuses. Sellega on võimalik hoonetel taastada mahud, mis on eksisteerinud enne II maailmasõda.

Planeeringuga lubatakse uushoonestus Veski tn 9 kinnistust eraldatavale elamumaale (Veski 9a) ning Veski 11 kinnistule. Sellega taastub alal hoonestustihedus, mis on seal olnud 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul. Uushoonestus on kavandatud asukohtadesse, mis ei vähenda kultuuriväärtuslike objektide vaadeldavust, kaugvaadete säilimist ega silueti nähtavust.

Alale piirete kavandamine taastab olukorra, mis on ajalooliselt omane – kinnistud on tarastatud. Tänavapoolsetel aladel kasutada massiivsemaid piirdeid (kiviaiad (Veski 9), plankaiad (Veski 11)). Kinnistute vahelistel aladel kasutada vähemdomineerivaid piirdeid (plankaiad, puitlippaiad). Sadama kaubaaitade hoonest lähtuvalt on oluline tagada piirete lihtsus.

Oskuslik katendite ning haljastuse kasutamine toetab hoonete olemust ja väärtustab neid. Ajalooliste (munakivi, paekiviplaadid) ning tänapäevaste (betoonkivi, betoonplaadid) katendite kombineerimine võimaldab markeerida erinevaid tsoone ning tõsta ala miljööväärtust. Haljastuse rajamine strateegilistesse kohtadesse tõstab kultuuriväärtuslike hooneid esile, parandab kaugvaateid ning silueti.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad eeldatavad positiivsed majanduslikud mõjud nii piirkonna üldisele kinnisvaraväärtusele kui ka planeeringuala omanikele. Lisaks annab Veski 9 kinnistu rekonstrueerimine multifunktsionaalseks hooneks uusi äripindu teenuste ja toodete pakkumiseks. Samuti pakub detailplaneeringuga kavandatud keskkonna välja ehitamine tööd ja teenistust eeldatavalt kohalikele ehitusettevõtetele. Kui hetkel on planeeringuala väheatraktiivne ja kasutatav ka asotsiaalse elanikkonna poolt ühe ajaveetmiskohana, siis ala korrastamine ja suurem kasutusele võtmine võimaldab kompleksi kasutada erinevate ürituste ja sündmuste ning vaba aja veetmise tarbeks. Elamute rajamisega suureneb pidev naabrivalve alal. Ala korrastamine multifunktsionaalseks ja sotsiaalseks tõmbepunktiks suurendab Kuressaare ja Saaremaa elanike ning turistide kultuurseid võimalusi. Planeeringuala arendamine looduskeskkonda väga ei mõjuta või kui, siis pigem soodsalt. Ala jääb endiselt valdavalt lagedaks katenditega ja muruga kaetud alaks, millele on strateegilistesse kohtadesse rajatud kõrghaljastust, et parandada vaateid ja tõsta esile ajalooliselt väärtuslikku.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1).

Planeeritav maa-ala asub vastavalt üldplaneeringule Kuressaare mereäärse segahoonestusalal. Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa. Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale seatakse detailplaneeringuga. Kavandatava ärifunktsiooni sobivus Kuressaare mereäärse segahoonestusala põhieesmärkidega otsustatakse kaalutusõiguse põhimõtetel.

Detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Alal kehtib Veski 9 detailplaneering, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-90-00, kehtestatud 25.01.2001.

Käesoleva detailplaneeringuga muutub varasem detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

3.2. Krundi ehitusõiguse määramine sh planeeritud maa-ala krundijaotus ja katastriüksuste kavandatavad sihtotstarbed

Vt ka ptk 4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

olemasolev maaüksuse aadress	olemasolev maaüksuse pindala	olemasolev maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	planeeritav maaüksuse aadress või aadressiettepanek	planeeritav maaüksuse pindala	planeeritav maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	eraldi põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	normikohane ja kavandatud parkimiskohtade arv	maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajaduse kirjeldus
Veski 9	4882 m ²	100% ärimaa	Veski 9	3468,2 m ²	100% ärimaa	965,5 m ² (kaubaaitade hoone) + 250 m ² (abihoone)	10,45 m (kaubaaitade hoone) + 6,2 m (abihoone)	1+1	18 norm / 22 kavandatud	Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala, tuleohutuskujad, tehnoõrkude kaitsevööndid
			Veski 9a	1390,6 m ²	100% elamumaa	300 m ² (elamu) + 100 m ² (abihoone)	7 m (elamu) + 5 m (abihoone)	1+1	2 norm / 4 kavandatud	Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala, tuleohutuskujad, tehnoõrkude kaitsevööndid
Veski 11	1555 m ²	100% ärimaa	Veski 11	1576,1 m ²	100% elamumaa	250 m ² (elamu) + 100 m ² (abihoone)	8 m (elamu) + 5 m (abihoone)	1+1	2 norm / 2 kavandatud	Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd, tuleohutuskujad, tehnoõrkude kaitsevööndid

Veski 9 kinnistu jagatakse planeeringuga kaheks – ärimaa kinnistuks ning elamumaa kinnistuks. Veski 11 kinnistu suureneb 21,1 m² Veski 9 kinnistu arvel, et muuta juurdepääs Veski tänavalt ja piirdeaia paiknemine loogilisemaks. Lisaks muudetakse ärimaa sihtotstarve elamumaaks.

3.3. Hoonestusala ja vajadusel ka hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala ja hoonete paiknemine ja suuruse kavandamine tuleneb Veski 9 ja 11 kinnistutele koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest. Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest:

Veski 9 kinnistul asuvale Kuressaare sadama kaubaaitade hoonele tuleb tagada vaatesektorid Veski tänavalt hoone otsaseinale ja Abaja tänavalt hoone uuemale osale (vt joonis "muinsuskaitsetised piirangud").

Veski tänavalt ja Abaja tänavalt tuleb tagada vaatesektorid Veski 9 kinnistul asuvale abihoonele (Wildenbergi vabriku säilinud hooneosa) (vt joonis "muinsuskaitsetised piirangud").

Vaatesektoritesse hoonestust mitte planeerida, välja arvatud ajalooliselt eksisteerinud hooneosade mahtude taastamise ulatuses.

Veski 9 abihoonele, Veski 11 elamule ja Veski 9a elamule on nähtud ette ehitusjooned, millele on kohustus rajada üks fassaadidest (vt joonis "muinsuskaitsetised piirangud"). Veski 9 abihoone ja Veski 9a hoone ehitusjoon lähtub ajalooliselt alal paiknenud Wildenbergi nahavabriku hoonest, mis eksisteeris alal veel 1930. aastatel. Veski 11 hoone ehitusjoon lähtub ajalooliselt alal paiknenud hoonest, mis eksisteeris alal veel 1930. aastatel, Kuressaare sadama kaubaaitade hoone säilitatavast vaatesektorist ning Veski tänava üldisest hoonete paiknemisest tänava suhtes.

Veski 9 kinnistul asuva Kuressaare sadama kaubaaitade hoone kõrgus (10,45 m) ja abihoone kõrgus (6,2 m) säilitada olemasolevana. Veski tn 9a kinnistule võib kavandada elamu kuni kõrgusega 7 m ja abihoone 5 m. Veski 11 kinnistule võib kavandada elamu kuni kõrgusega 8 m ja abihoone 5 m.

Veski 9 kinnistul on lubatud hoonestada täiendavalt vaid ajalooliselt eksisteerinud hooneosade mahud (vt joonis "muinsuskaitsetised piirangud"). Kuressaare sadama kaubaaitade 675,5 m² suurusel hoonel ehitisealused pinnad täiendavalt 125 m² + 165 m² (kokku 675,5 m² + 290 m²= 965,5 m²) ja 157,3 m² suurusel abihoonel täiendavalt 92 m² (kokku 157,3 m² + 92 m²= 249,3 m²).

Veski 9a kinnistule on lubatud rajada 1 elamu kuni 300 m² suuruse ehitisealuse pinnaga + 1 abihoone kuni 100 m² suuruse ehitisealuse pinnaga.

Veski 11 kinnistule on lubatud rajada 1 elamu kuni 250 m² suuruse ehitisealuse pinnaga + 1 abihoone kuni 100 m² suuruse ehitisealuse pinnaga.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Veski 9 kinnistul immutatakse sademeveed osaliselt oma kinnistul, osaliselt juhitakse Veski ja Abaja tänavatel asuvasse sademeveekanaliseerimisele.

Veski 9a kinnistul immutatakse sademeveed osaliselt oma kinnistul, osaliselt juhitakse Veski ja Abaja tänavatel asuvasse sademeveekanaliseerimisele.

Veski 11 kinnistul immutatakse sademeveed oma kinnistul.

Planeeringualal tuleb pinnast planeerida ning anda kavandatavatele teedele ja platsidele uued kalded. Tagada tuleb sademevee valgumine hoonetest eemale. Samuti tuleb võimalikult palju taastada hoonete ajalooline soklikõrgus, selleks pinnast koorides. Lisaks tuleb vältida sademeveete juhtimist naaberkinnistutele.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

- Ala on ajalooliselt olnud lage ning kasutusel eelkõige teenindusala ja laoplatsina. Ala eelkõige avatuna säilitamine tagab kaubaaitade hoonetele sobiva konteksti ja väliruumi. Planeeritud on kõrghaljastuse lisamine kvartali siseossa, et tekitada puhverala elamualadega ning vähendada nõukogudeaegsete hoonete mõju Suur-Sadama 18a ja 18b kinnistutel Veski 9 ja 11 kinnistutele, parandades ala siluetti Veski tänavalt vaadatuna.
- Oskuslik haljastuse kasutamine toetab hoonete olemust ja väärtustab neid. Haljastuse rajamine strateegilistesse kohtadesse tõstab kultuuriväärtuslikke hooneid esile, parandab kaugvaateid ning siluetti.
- Ehitusprojekti koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele. Säilitamisele planeeritud kõrghaljastust võib likvideerida vastavalt kutsetunnistusega arboristi poolt teostatud resistograafuuringule, arvetades puu ohtlikkust ning määrates kinnistul asendusistutused.
- Veski tn ääres asub miljöopuu M131 harilik vaher, mis on oluline puu tänavavaadetes nii Veski tänaval kui ka Väike-Sadama tänava lõpetusena. Puu on planeeritud säilitatavana. Selle hävinemisel mistahes ajal ja juhul tuleb tagada asendusistutus lähedases asukohas.
- Haljastus (eelkõige muru) kuulub likvideerimisele teede ja hoonete alusel maal. Kõrghaljastusest on kavandatud likvideerida vana remmelgas Veski 9 ja Veski 9a kinnistute piiril, mille võra alla jäävad planeeritud hoonestusalad ning sillutatavad alad. Likvideerimata jätmise korral puu hakkab või ohustab inimese elu ja vara.
- Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb haljastust kaitsta võimalike mehaaniliste vigastuste eest. Kõik tekkinud vigastused tuleb korrastada. Puude hooldus tuleb teostada pädeva (kutsetunnistusega) arboristi poolt.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd hoonestuse, tehnovõrkude, pinnase ja teede/platsidega ning seejärel rajada kõrghaljastus.

3.6. Tänavate, teede ja tehovõrkude planeerimise põhimõtted

3.6.1. Tänavad ja teed

Planeeringualal on Veski 9 ja Veski 9a kinnistutele kavandatud tee servituut, mis tagab sõidukitega juurdepääsu eelkõige Veski 9a kinnistule, aga vajadusel ka Veski 11 kinnistu tagahoovi teenindamiseks. Samuti tagab tee servituut jalgsi läbipääsu Suur-Sadama 18a ja Suur-Sadama 18b kinnistutele. Tee servituudi koridor on Veski 9 kinnistul varieeruva laiusse vahemikus 6-10,9 m. Veski 9a kinnistul läheb tee servituudiala kitsaks (laiusega 3m) ning võimaldab läbipääsu vaid jalakäijatele. Veski 9 kinnistule pääseb juurde ka Abaja tänavalt. Veski 11 kinnistu peajuurdepääs kulgeb otse Veski tänavalt.

Veski 9 kinnistu puhul moodustab suurem osas kinnistust platsi, et anda edasi hoone ajaloolist konteksti ja moodustada sobiv väliruum. Veski 9a ja Veski 11 kinnistutel moodustavad sillutatud alad eelkõige juurdepääsuteed ja parkimisalad koos prügimajandusalaga.

Alal võib kombineerida ajaloolisi (munakivi, paekiviplaadid) ning tänapäevaseid (betoonkivi, betoonplaadid) katendeid, mis võimaldavad markeerida erinevaid tsoone ning tõsta ala miljööväärtust. Oluline on tagada katenditega hoonetele sobiv keskkond ja suurte pindade mõjus. Vältida tuleb värviliste betoonkivide kasutamist (lubatud on hallid kivid ning nende varjundid) ja keerulisi muustriladusi. Planeeringu põhikaardil antud lahendus on näitlikustav ning täpsustatakse projekteerimise käigus.

Abaja tänava ääres Veski 9 kinnistu juurdepääsust alates on sobiv rajada sõidutee serva ca 2 m laiune sillutatud kõnnitee, mis kulgeb ka Veski tänava ääres piki Veski 9 ja Veski 11 kinnistuid.

3.6.2. Veevarustus

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Veevärk liitumistingimustele nr 2461 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks ühisveevärgiga Veski ja Abaja tänavatelt, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Veski 9 kinnistul on olemasolev liitumine Veski tänavalt hoone lõunaplokki. Sealt edasi rajada kinnistuisene veevärk ka peahoone põhjaplokki ning abihooneni. Veski 9a kinnistule on kavandatud liitumine Veski ja Väike-Sadama tänavate nurgal asuvast kaevust. Veski 11 kinnistule on kavandatud liitumine Veski tänavalt kaevust nr V172.

3.6.3. Reoveekanaliseerimine

Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Veevärk liitumistingimustele nr 2461 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks

ühiskanalisatsiooniga Abaja tänavalt, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Veski 9 kinnistul on olemasolev liitumine Abaja tänavale isevoolsesse reoveekaevu nr K358. Veski 9 kinnistul asuvasse torusse on kavandatud liita Veski 9 kinnistu peahoone põhjaplokk ja abihoone ning Veski 9a ja Veski 11 kinnistute reoveekanalisatsioon. Veski tänaval asub survekanalisatsioon, mis nõuab individuaalpumplaid ning liitumine sinna pole seetõttu mõistlik.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

3.6.4. Sademevesi

Liitumiseks ühissademeveekanalisatsiooniga on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Veevärk liitumistingimustele nr 2461 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks ühissademeveekanalisatsiooniga Veski ja Abaja tänavatelt, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Eelistatud on sademevee immutamine alal, kus nad tekivad, kasutades selleks hästi vett vastuvõtvaid katendeid ja murualasid. Immutusvõimaluseta sademeveed on suunatud Veski ja Abaja tänavatel kulgevasse sademeveekanalisatsiooni liitumisega kaevudesse nr SK169 ja SK10.

3.6.5. Tuletõrjerveevarustus

Lähim tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 249) asub Veski tänava ja Veski põik tänava nurgal ja katab planeeritavate kinnistute tuletõrjerveevajaduse ning kauguse veevõtukohtast.

3.6.6. Küte

Liitumiseks keskküttega on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt AS Kuressaare Soojus tehnilistele tingimustele nr 12/2018 ja tehnilistele tingimustele nr 25/2018. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks keskküttega Veski 11 kinnistut läbivast magistraalorustikust, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Veski 9 ja Veski 11 kinnistute liitumine on kavandatud kaevust nr K33. Veski 9 kinnistu abihoone ühendus on kavandatud Veski 9 peahoonest lähtuva sekundaarpoole torustiku kaudu. Veski 9a kinnistu liitumine on kavandatud kaevust nr K34.

Välise soojustorustiku, ventilatsiooni, soojussõlme- ja soojussõlme ruumilahenduse projektid kooskõlastada enne seadmete tellimist ja töödega alustamist AS Kuressaare Soojusega.

Kinnistutel on lubatud soojavarustus lahendada ka alternatiivsete lahendustega maasoojuspumba baasil,

õhksoojuspumba baasil või päikesepaneelidega. Maasoojuspump paigutada hoonesse rajatavasse tehnoruumi, maaküttekontuur või maaküttepuurauk tuleb rajada oma kinnistule. Õhk-vesi tüüpi maasoojuspump või pumbad tuleb paigutada väljaspool hoonet iseseisvatele vundamentidele visuaalset vähemärgatavatesse kohtadesse. Kütetorud vedada hoonesse rajatavasse tehnoruumi. Hoonete katustele päikesepaneelide paigaldamist võib kaaluda muinsuskaitseala hoonete nendel katusekülgedel, mis pole ümbritsevas linnaruumis vaadeldavad. Paneelide kõrgust ei loeta hoone maksimaalse lubatud kõrguse hulka.

Kui korraga kasutatakse nii kaugkütet kui ka alternatiivi, siis nende kooskasutamine tuleb projekteerida nii, et see ei kahjustaks kaugküttevõrgu efektiivset toimimist. Alternatiivsete soojavarustuse lahenduste (soojuspump, päikeseküte) kasutamine ei tohi tõsta kaugkütte tagasivoolu temperatuuri.

3.6.7. Elektrivarustus

Liitumiseks elektrivarustusega on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 313475. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks elektrivõrguga, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Veski 9 kinnistu liitumine jääb Rüütli alajaama kõrval olevast liitumiskilbist. Veski 9a kinnistu liitumine on planeeritud Suur-Sadama 18b jaotuskilbi kõrvale. Veski 11 kinnistu liitumine on planeeritud Suur-Sadama 18a liitumiskilbist maakaabliga liitumiskilbini. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piirile teelasse, et need oleksid vabalt teenindatavad.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

3.6.8. Sidevarustus

Liitumiseks sidevarustusega on vaja koostada liitumisprojektid vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30573622. Planeeringuga on antud põhimõttelised lahendused liitumiseks sidevõrguga, mida täpsustatakse liitumisprojektidega.

Veski 9, Veski 9a ja Veski 11 liitumine sidekommunikatsiooniga on kavandatud Veski tänaval asuvast kaablipostist AIA922 planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassist. Sidekanalisatsioonile on planeeritud sidekaev. Igale hoonele on nähtud ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist.

3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud nii Veski tänavalt kui ka Abaja tänavalt. Veski 9 kinnistu väljapääs on

lahendatud Abaja tänavale ja parempöörde sooritamiseks ka Veski tänavale. Peegli paigaldamisega ristmikule võib kaaluda ka vasakpöörde sooritamist Veski tänavale. Veski 9a kinnistu väljapääs on lahendatud üle Veski 9 kinnistu tee servituudiala parempöörde sooritamiseks Veski tänavale ning peegli paigaldamisega võib kaaluda ka vasakpöörde sooritamist Veski tänavale. Veski 11 kinnistu juurdepääs ja väljapääs on kavandatud Veski tänavale omalt kinnistult ja majandusõue teenindamiseks ka üle Veski 9 kinnistu tee servituudiala.

Veski 9 ja Veski 9a kinnistute tee servituudiala on planeeritud hoovialaks ning servituudiala ahenemiskohas Veski 9a kinnistu piiril on sobiv kasutada pollareid (nt dolomiidist tahukad), et takistada füüsiliselt autode läbisõitu.

Parkimine lahendatakse iga kinnistu puhul vastavalt arhitektuursele projektile. Põhiplaani on näidatud tinglikud parkimise asukohad. Parkimiskohad on kavandatud mõõtmetega 2,7 x 5 m. Kokku kavandatakse planeeringuga Veski 9 kinnistule 18-22 kohta, Veski 9a kinnistule 2-4 kohta, Veski 11 kinnistule 2 kohta.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv:

- Linnakeskuse I klassis on normatiivi järgne vajadus Veski 9 kinnistul teatriruumidel 1 parkimiskoht 15 istekoha kohta. Teatri ca 100 istekohaga saali kohta teeb see 7 parkimiskohta. 1 lisakoht on kavandatud ca 125 m² suletud brutopinnaga teatri abiruumidele. Kohviku-restorani puhul on normatiivi järgne vajadus 1 parkimiskoht 270 m² suletud brutopinnale. Et kohviku brutopind on koos köögi, saali ja olmebloki kokku ca 350 m², siis teeb see 1,3 parkimiskohta. Hoone lõunaplokis tegutseva äri osas on normatiivne vajadus 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Hooneosa on 153 m², mis teeb vajaduseks 1,5 parkimiskohta. Hoone II korrusele on kavandatud 4 majutusruumi suletud brutopinnaga ca 350 m² ja abihoonesse on kavandatud 2 majutusruumi suletud brutopinnaga ca 250 m². Majutusruumide normatiivne parkimisvajadus on 1 parkimiskoht 200 m² suletud brutopinna kohta, mis teeb kokku 3 parkimiskohta, kuid arvestades, et tavapäraselt on majutusruumi kohta 1 sõiduk, siis on vajadus pigem 6 parkimiskohta. Kokku on Veski 9 kinnistu parkimismatemaatika järgne kohtade vajadus 18.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud Veski 9a ja Veski 11 elumaa kinnistutel linnakeskuses on 2 parkimiskohta eramu kohta.

Jalgrataste vähim parkimismatemaatika on teatriruumidel 10 kohta, restoranil-kohvikul 6 kohta, majutusasutusel 6 kohta, äril 6 kohta. See teeb Veski 9 kinnistul jalgrataste parkimiskohtade arvuks minimaalselt 28 kohta.

3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Poolavalik ruum asub Veski 9 kinnistul ja Veski 9a kinnistul tee servituudiala ulatuses. Oluline on tagada kvaliteetne väliruum katendite, haljastuse ja inventariga (pingid, prügikastid, valgustus, rattahoidlad) nii ala igapäevastele kasutajatele kui ka juhuslikele viibijatele. Veski 9 ja Veski 9a kinnistute poolavalik väliruum tuleb projekteerida lähtudes

eelkõige sadama kaubaaitade hoonetest.

3.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu finantseerija ehk huvitatud isik kohustub välja ehitama detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku planeeringualal kuni planeeringujärgsete maaüksusteni (välja arvatud Veski ja Abaja tänavatele planeeritud perspektiivse kõnnitee) pärast planeeringu kehtestamist, kui hilisemad kokkulepped ei näe ette teisiti.

Vallavalitsus ja huvitatud isik täpsustavad planeeringukohase teedevõrgu, avaliku ruumi, maastiku ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise tingimused ning planeeringu järgsete servituutide seadmisega seotud küsimused eraldi lepinguga planeeringu elluviimise tagamiseks.

Vallavalitsus võib niisuguse lepingu sõlmimist nõuda planeeringu kehtestamise eeltingimusena.

Tegevuskava:

1. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi projekteerimine
2. tehnovõrkude servituutide ja Veski 9 ning Veski 9a kinnistutel asuva tee servituudiala avaliku kasutusõiguse seadmine
3. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi ehituslubade/ehitusteatiste väljastamine
4. tehnovõrkude/hoonete rajamine
5. väliruumi rajamine
6. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi kasutuslubade/kasutusteatiste väljastamine

3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

On vastavuses ja kajastatud ptk 2 ja 3.1.

3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele

On vastavuses ja kajastatud ptk 2 ja 3.17.

3.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

On vastavuses ja kajastatud ptk 2.

3.13. Ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuursed- ja kujunduslikud nõuded, mis tagavad sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise

Arhitektuursed ja kujunduslikud nõuded tulenevad Veski 9 ja 11 kinnistutele koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest. Väljavõte muinsuskaitse eritingimustest:

Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada ehedaid ajas püsivaid materjale ning Kuressaare vanalinnale omaseid värvilahendusi. Materjalidest kasutada puitu, kivi, klaasi, metalli.

Veski 9a ja Veski 11 kinnistute peahooned tuleb rajada viilkatusega. Katuse kalle peab olema vahemikus 25-42 kraadi. Veski 9a ja 11 kinnistute abihooned võib rajada ka kaldkatustega, et ehitada tulemüüri abihooned kinnistu piirile. Abihoonete katuse kalle vahemikus 25-42 kraadi.

Veski 9 kinnistule võib piirdena rajada paekivist müürid või plankaia. Veski 9a ja Veski 11 kinnistutele kavandada puitpiirded – plankaiad või puitlippaiad.

3.14. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ning Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.
- Planeeritavad ehitised on Veski 9 kinnistul II ja IV kasutusviisiga, Veski 9a ja Veski 11 kinnistutel I kasutusviisiga ning olenevalt erinevatele hoonestusõigusega aladele kavandatava hoonestuse täpsest asukohast tulepüsivusklassiga TP3 ,TP2 või TP1.
- Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
- Ehitiste planeeritud kõrgused on kuni 10,45 m maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht (hüdrant nr 249) asub Veski tänava ja Veski põik tänava nurgal ja katab planeeritavate kinnistute tuletõrjevajaduse ning kauguse veevõtukohtast.

3.15. Väikeehitiste (ehitusala pinnaga 0-60 m²), mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, püstitamise tingimused

Väikeehitistena on lubatud alale püstitada vaid rajatisi. 0-60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine on ilma täiendavate muinsuskaitse eritingimusteta ja Saaremaa Vallavalitsuse ning asjakohasel juhul ka Muinsuskaitseametiga poolse detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutusotsuseta keelatud.

3.16. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Ka hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhitud samast.

- Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
- Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Turvalist keskkonda iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, eriihmelised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.
- Nähtavus ja vaateväli. Planeeritava alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus. Hoonetevahelise läbiva autoliikluse tõkestamine kujundab Veski 9 ja Veski 9a kinnistutel asuvast tee servituudialast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve.
- Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad. Vajalik on lisada hoovivalgustust.

3.17. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teenindusteede rajamisest. Seejärel tuleb rajada hooned ning viimasena väliruum ja haljastus.
- ehitusprojekti koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele. Planeeritud hoonestusaladel võib säilitamisele planeeritud kõrghaljastust likvideerida vastavalt kutsetunnistusega arboristi poolt teostatud resistograafuuringule, arvetades puu ohtlikkust ning määrates kinnistul asendusistutused.

- rajatavatele uushoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a. Muinsuskaitse all olevate ehitiste restaureerimisel energiamärgise taotlemise kohustus ei kohaldu.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kinnistutel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega.
- Saaremaa valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 vastu võetud määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- 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 ehitusprojekti koostamisel. Peamine summutamist vajav müraallikas on autoliiklus.
- Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida öiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete väliterritooriumil).
- Pidada kinni Saaremaa vallas (kaasa arvatud Kuressaare linnas) kehtestatud avaliku korra eeskirjadest sh öörahust.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealsetest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

3.22. Kehtivad ja planeeritud kitsendused (sh kujade määramine) ning servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida notariaalsed servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Veski 9	Kuressaare Veevärk AS	isiklik kasutusõigus	Olemasolev ja rajatav veetorustik, reoveekanaliseerimise torustik, sadameveekanaliseerimise torustik, drenaažitorustik	2 m mõlemal pool vee-, reovee- ja sadameveetrasse. Vt planeeringu põhikaart

	Telia AS	isiklik kasutusõigus	Rajatav sidetrass	2 m mõlemal pool sidetrassi. Vt planeeringu põhikaart
	AS Kuressaare Soojus	isiklik kasutusõigus	Olemaolev ja rajatav kütetorustik	2 m mõlemal pool kütetrassi. Vt planeeringu põhikaart
	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Olemaolev alajaam ja maakaablid	2 m ümber alajaama ja 1 m mõlemal pool maakaableid. Vt planeeringu põhikaart
	Saaremaa Vallavalitsus	avalik kasutusõigus	Tee servituut	Planeeringualal on Veski 9 kinnistule kavandatud tee servituut, mis tagab sõidukitega juurdepääsu eelkõige Veski 9a kinnistule, aga vajadusel ka Veski 11 kinnistu tagahoovi teenindamiseks. Samuti tagab tee servituut jalgsi läbipääsu Suur-Sadama 18a ja Suur-Sadama 18b kinnistutele. Tee servituudi koridor on Veski 9 kinnistul varieeruva laiusega vahemikus 6-10,9 m.
Veski 9a	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Olemaolev õhuliin ja maakaabel	2 m mõlemal pool õhuliini ja 1 m mõlemal pool maakaablit. Vt planeeringu põhikaart
	Saaremaa Vallavalitsus	avalik kasutusõigus	Tee servituut	Planeeringualal on Veski 9a kinnistule kavandatud tee servituut, mis tagab jalgsi läbipääsu Suur-Sadama 18a ja Suur-Sadama 18b kinnistutele. Tee servituudi koridor on Veski 9a kinnistul llaiusega 3m ning võimaldab läbipääsu vaid jalakäijatele.
Veski 11	Kuressaare Veevärk AS	isiklik kasutusõigus	Olemaolev drenaažitorustik	2 m mõlemal pool drenaažitrasse. Vt planeeringu põhikaart
	AS Kuressaare Soojus	isiklik kasutusõigus	Olemaolev ja rajatav kütetorustik	2 m mõlemal pool kütetrassi. Vt planeeringu põhikaart

3.23. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine

Veski 9 kinnistul asuva Kuressaare sadama kaubaaidad (ehitismälestis reg nr 20876) hoone võib restaureerida vaid hoonele koostatud muinsuskaitse eritingimuste ning muinsuskaitsealise põhiprojekti alusel.

Veski 9 kinnistul asuva abihoone (Wildenbergi vabriku säilinud hooneosa) võib restaureerida vaid hoonele koostatud muinsuskaitse eritingimuste ning muinsuskaitsealise põhiprojekti alusel.

Veski 9a kinnistule planeeritud elamule ja abihoonele tuleb vastavalt üldplaneeringule korraldada arhitektuurikonkurss. Et tegemist on elamuga ja olulisel kohal on omaniku maitse ja soovid, siis on sobiv avaliku arhitektuurikonkursi asemel korraldada kutsutud konkurss ühe-kahe arhitekti vahel, kes esitavad kokku 3 eskiisi. Kutsutud konkursi tingimused peavad olema koostatud ja/või kooskõlastatud Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas.

Veski 11 kinnistule planeeritud elamule ja abihoonele tuleb vastavalt üldplaneeringule korraldada arhitektuurikonkurss. Et tegemist on elamuga ja olulisel kohal on omaniku maitse ja soovid, siis on sobiv avaliku arhitektuurikonkursi asemel korraldada kutsutud konkurss ühe-kahe arhitekti vahel, kes esitavad kokku 3 eskiisi. Kutsutud konkursi tingimused peavad olema koostatud ja/või kooskõlastatud Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. Veski 9

Krundi pindala	3468,2 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	965,5 m ² (kaubaaitade hoone) + 250 m ² (abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10,45 m (kaubaaitade hoone) + 6,2 m (abihoone)

Projekteerimispõhimõtted

- Veski 9 kinnistul asuva Kuressaare sadama kaubaaitad (ehitismälestis reg nr 20876) hoone võib restaureerida vaid hoonele koostatud muinsuskaitse eritingimuste ning muinsuskaitse põhiprojekti alusel.
- Veski 9 kinnistul asuva abihoone (Wildenbergi vabriku säilinud hooneosa) võib restaureerida vaid hoonele koostatud muinsuskaitse eritingimuste ning muinsuskaitse põhiprojekti alusel.
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 12100 Majutus- ja toitlustushooned; 12300 Kaubandus- ja teenindushooned; 12500 Tööstus- ja laohooned; 12600 Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned.
- Kinnistu hoonestusalad on seotud vaatesektorite tagamisega Kuressaare sadama kaubaaitade hoonele Veski tänavalt hoone otsaseinale ja Abaja tänavalt hoone uemale osale ning vaatesektorite tagamisega Veski 9 kinnistul asuvale abihoonele (Wildenbergi vabriku säilinud hooneosa) Veski tänavalt ja Abaja tänavalt. Vaatesektorites on hoonestus lubatud hoonestusaladena vaid ajalooliselt eksisteerinud hooneosade mahtude taastamise ulatuses.
- Veski 9 abihoonele on nähtud ette ehitusjoon, millele on kohustus rajada üks fassaadidest. Veski 9 abihoone ehitusjoon lähtub ajalooliselt alal paiknenud Wildenbergi nahavabriku hoonest, mis eksisteeris alal veel 1930. aastatel.
- Veski 9 kinnistul asuva Kuressaare sadama kaubaaitade hoone kõrgus (10,45 m) ja abihoone kõrgus (6,2 m) säilitada olemasolevana. Juurdeehitised kavandada olemasolevatest kõrgustest lähtuvalt sama kõrged või madalamad harmoneeruvana hoonete mahuga.
- Veski 9 kinnistul asuval Kuressaare sadama kaubaaitade 675,5 m² suurusel hoonel on lubatud ehitisealused pinnad täiendavalt 125 m² + 165 m² (kokku 675,5 m² + 290 m²= 965,5 m²) ja 157,3 m² suurusel abihoonel täiendavalt 92 m² (kokku 157,3 m² + 92 m²= 249,3 m²).
- Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada ehedaid ajas püsivaid materjale ning Kuressaare vanalinnale omaseid värvilahendusi. Materjalidest kasutada puitu, kivi, klaasi, metalli.
- Veski 9 kinnistule võib piirdena Veski ja Abaja tänavate piirile rajada paekivist müürid või plankaiad. Veski 9

kinnistusesed piirded Veski 9a ja Abaja 2 vahel lahendada plankaiana.

- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
- Muinsuskaitse all olevate ehitiste restaureerimisel energiamärgise taotlemise kohustus ei kohaldu.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult vähest hooldust vajavad.
- Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis täpsustatakse konkreetse projektiga.
- Veski 9 kinnistul asub poolavalik ruum, mille puhul on oluline tagada kvaliteetne väliruum katendite, haljastuse ja inventariga (pingid, prügikastid, valgustus, rattahoidlad) nii ala igapäevastele kasutajatele kui ka juhuslikele viibijatele. Veski 9 väliruum tuleb projekteerida lähtudes eelkõige sadama kaubaaitade hoonetest.
- Planeeringuga on kõrghaljastus kavandatud kinnistu lääneossa, et tekitada puhverala elamualadega ning vähendada nõukogudeaegsete hoonete mõju Suur-Sadama 18a ja 18b kinnistutel Veski 9 ja 11 kinnistutele, parandades ala siluetti Veski tänavalt vaadatuna. Lisaks pakub kõrghaljastus varju päikese eest parkimisalal.
- Kinnistul immutatakse sademeveed osaliselt oma kinnistul, osaliselt juhitakse Veski ja Abaja tänaval asuvasse sademeveekanaliseerimisele.
- Planeeringualal tuleb pinnast planeerida ning anda kavandatavatele teedele ja platsidele uued kalded. Tagada tuleb sademevee valgumine hoonetest eemale. Samuti tuleb võimalikult palju taastada hoonete ajalooline soklikõrgus, selleks pinnast koorides. Lisaks tuleb vältida sademete juhtimist naaberkinnistutele.
- Alal võib kombineerida ajaloolisi (munakivi, paekiviplaadid) ning tänapäevaseid (betoonkivi, betoonplaadid) katendeid, mis võimaldavad markeerida erinevaid tsoone ning tõsta ala miljööväärtust. Oluline on tagada katenditega hoonetele sobiv keskkond ja suurte pindade mõjus. Vältida tuleb värviliste betoonkivide kasutamist (lubatud on hallid kivid ning nende varjundid) ja keerulisi mustriladusid.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisisesele. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud ärimaa krundil on 18 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud 22 kohta.
- Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on Veski 9 kinnistul minimaalselt 28 kohta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitse seadus ja Kuressaare vanalinna	Muinsuskaitseamet	Veski 9 kinnistu asub Kuressaare

muinsuskaitseala põhimäärus		vanalinna muinsuskaitsealal reg. nr. 27011. Veski 9 kinnistul asub ka riiklik ehitismälestis nr 20876 - Kuressaare sadama kaubaaidad.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Abaja 2 kinnistu omanik	Kinnistupiiri vahetus läheduses paikneb Abaja 2 abihoone, mille ehitamist ja hooldamist peab lubama Veski 9 naaberkinnisasja kasutades.
Eesti Vabariigi Ruumiandmete seadus ja Keskkonnaministri määrus: Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeritava alal paikneb geodeetiline märk nr 104.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutusõigus tee servituudialale.

4.2. Veski 9a

Krundi pindala	1390,6 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ² (elamu) + 100 m ² (abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	7 m (elamu) + 5 m (abihoone)

Projekteerimispõhimõtted

- Veski 9a kinnistule planeeritud elamule ja abihoonele tuleb vastavalt üldplaneeringule korraldada arhitektuurikonkurss. Et tegemist on elamuga ja olulisel kohal on omaniku maitse ja soovid, siis on sobiv avaliku arhitektuurikonkursi asemel korraldada kutsutud konkurss ühe-kahe arhitekti vahel, kes esitavad kokku 3 eskiisi. Kutsutud konkursi tingimused peavad olema koostatud ja/või kooskõlastatud Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas.
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelmud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaa.
- Kinnistu hoonestusala on seotud vaatesektorite tagamisega Kuressaare sadama kaubaaitade hoonele Veski tänavalt hoone otsaseinale ja Abaja tänavalt hoone uemale osale ning vaatesektorite tagamisega Veski 9 kinnistul asuvale abihoonele (Wildenbergi vabriku säilinud hooneosa) Veski tänavalt ja Abaja tänavalt.
- Veski 9a elamule on nähtud ette ehitusjoon, millele on kohustus rajada üks fassaadidest. Veski 9a hoone ehitusjoon lähtub ajalooliselt alal paiknenud Wildenbergi nahavabriku hoonest, mis eksisteeris alal veel 1930. aastatel.
- Veski tn 9a kinnistule võib kavandada elamu kuni kõrgusega 7 m ja abihoone 5 m.
- Veski 9a kinnistule on lubatud rajada 1 elamu kuni 300 m² suuruse ehitisealuse pinnaga + 1 abihoone kuni 100 m² suuruse ehitisealuse pinnaga.
- Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada ehedaid ajas püsivaid materjale ning Kuressaare vanalinnale omaseid värvilahendusi. Materjalidest kasutada puitu, kivi, klaasi, metalli.
- Veski 9a kinnistu peahoone tuleb rajada viilkatusega. Katuse kalle peab olema vahemikus 25-42 kraadi. Veski 9a kinnistu abihoone võib rajada ka kaldkatustega, et ehitada tulemüüri abihoone kinnistu piirile. Abihoone katuse kalle vahemikus 25-42 kraadi.
- Veski 9a kinnistule kavandada kinnistut ümbritsevad puitpiirded – plankaiad või puitlippaiad. Veski 9a ja Veski 9 kinnistute vahele rajada puitplankaed. Sadama kaubaaitade hoonest lähtuvalt on oluline tagada piirete lihtsus.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult vähest hooldust vajavad.
- Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis täpsustatakse konkreetse projektiga.
- Planeeringuga on täiendav kõrghaljastus kavandatud kinnistu loode- ja idaossa, et tekitada puhverala ärialadega ning vähendada nõukogudeaegsete hoonete mõju Suur-Sadama 18a ja 18b kinnistutel Veski 9 ja 11 kinnistutele, parandades ala siluetti Veski tänavalt vaadatuna.
- Kinnistul immutatakse sademeveed osaliselt oma kinnistul, osaliselt juhitakse Veski ja Abaja tänaval asuvasse sademeveekanaliseerimisse.
- Planeeringualal tuleb pinnast planeerida ning anda kavandatavatele teedele ja platsidele uued kalded. Tagada tuleb sademevee valgumine hoonetest eemale. Lisaks tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele.
- Alal võib kombineerida ajaloolisi (munakivi, paekiviplaadid) ning tänapäevaseid (betoonkivi, betoonplaadid) katendeid, mis võimaldavad markeerida erinevaid tsoone ning tõsta ala miljööväärtust. Oluline on tagada katenditega hoonetele sobiv keskkond ja suurte pindade mõjus. Vältida tuleb värviliste betoonkivide kasutamist (lubatud on hallid kivid ning nende varjundid) ja keerulisi mustriladusid.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisisesele. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elumumaa krundil on 2 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud 2-4 kohta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseadus ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus	Muinsuskaitseamet	Veski 9a kinnistu asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal reg. nr. 27011.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega.
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Saaremaa Vallavalitsus	Avalik kasutusõigus tee servituudialale.

4.3. Veski 11

Krundi pindala	1576,1 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ² (elamu) + 100 m ² (abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m (elamu) + 5 m (abihoone)

Projekteerimispõhimõtted

- Veski 11 kinnistule planeeritud elamule ja abihoonele tuleb vastavalt üldplaneeringule korraldada arhitektuurikonkurss. Et tegemist on elamuga ja olulisel kohal on omaniku maitse ja soovid, siis on sobiv avaliku arhitektuurikonkursi asemel korraldada kutsutud konkurss ühe-kahe arhitekti vahel, kes esitavad kokku 3 eskiisi. Kutsutud konkursi tingimused peavad olema koostatud ja/või kooskõlastatud Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas.
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.
- Ehitiste kavandatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on 11101 Üksikelamud, 12431 Garaažid, 11103 Suvila, aiamaa.
- Kinnistu hoonestusala on seotud vaatesektorite tagamisega Kuressaare sadama kaubaaitade hoonele Veski tänavalt hoone otsaseinale ja Abaja tänavalt hoone uemale osale ning vaatesektorite tagamisega Veski 9 kinnistul asuvalle abihoonele (Wildenbergi vabriku säilinud hooneosa) Veski tänavalt ja Abaja tänavalt.
- Veski 11 elamule on nähtud ette ehitusjoon, millele on kohustus rajada üks fassaadidest. Veski 11 hoone ehitusjoon lähtub ajalooliselt alal paiknenud hoonest, mis eksisteeris alal veel 1930. aastatel, Kuressaare sadama kaubaaitade hoone säilitatavast vaatesektorist ning Veski tänava üldisest hoonete paiknemisest tänava suhtes.
- Veski 11 kinnistule võib kavandada elamu kuni kõrgusega 8 m ja abihoone 5 m.
- Veski 11 kinnistule on lubatud rajada 1 elamu kuni 250 m² suuruse ehitisealuse pinnaga + 1 abihoone kuni 100 m² suuruse ehitisealuse pinnaga.
- Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada ehedaid ajas püsivaid materjale ning Kuressaare vanalinnale omaseid värvilahendusi. Materjalidest kasutada puitu, kivi, klaasi, metalli.
- Veski 11 kinnistu peahoone tuleb rajada viilkatusega. Katuse kalle peab olema vahemikus 25-42 kraadi. Veski 11 kinnistu abihoone võib rajada ka kaldkatustega, et ehitada tulemüüri abihoone kinnistu piirile. Abihoone katuse kalle vahemikus 25-42 kraadi.
- Veski 11 kinnistule kavandada kinnistut ümbritsevad puitpiirded – plankaiad või puitlippaiad. Sadama kaubaaitade hoonest lähtuvalt on oluline tagada piirete lihtsus.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike

abinõudega.

- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a.
- Kinnistu hoonestus ja rajatised peavad moodustama harmoneeruva ja ühtse kompleksi.
- Kasutatud materjalid peavad olema võimalikult vähest hooldust vajavad.
- Plaanil on näidatud tinglikud parkimise ja prügikonteinerite asukohad, mis täpsustatakse konkreetse projektiga.
- Planeeringuga on täiendav kõrghaljastus kavandatud kinnistu lääneossa, et tekitada puhverala ärialadega ning vähendada nõukogudeaegsete hoonete mõju Suur-Sadama 18a ja 18b kinnistutel Veski 9 ja 11 kinnistutele, parandades ala siluetti Veski tänavalt vaadatuna.
- Kinnistul immutatakse sademeveed oma kinnistul.
- Planeeringualal tuleb pinnast planeerida ning anda kavandatavatele teedele ja platsidele uued kalded. Tagada tuleb sademevee valgumine hoonetest eemale. Lisaks tuleb vältida sademete juhtimist naaberkinnistutele.
- Alal võib kombineerida ajaloolisi (munakivi, paekiviplaadid) ning tänapäevaseid (betoonkivi, betoonplaadid) katendeid, mis võimaldavad markeerida erinevaid tsoone ning tõsta ala miljööväärtust. Oluline on tagada katenditega hoonetele sobiv keskkond ja suurte pindade mõjus. Vältida tuleb värviliste betoonkivide kasutamist (lubatud on hallid kivid ning nende varjundid) ja keerulisi mustriladusid.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv.
- Normatiivi järgne vajadus planeeritud elumumaa krundil on 2 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud 2 kohta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseadus ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus	Muinsuskaitseamet	Veski 11 kinnistu asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27011 kaitsevööndis
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.