

ESKIISI SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks. Arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Kuressaare linna lõunaosas ning hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ravila tn 2a	34901:010:0349	2895 m ²	Ärimaa 100%
Aia tn 25	34901:010:0142	24769 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Maa-ala lähiehitises paikneb Kuressaare haigla, Saaremaa Valss hooldekodu, Metra Autokeskus, Valsi Pesumaja ning eramud.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala on muu maa kõlvikuga hoonestatud ala. Ravila tn 2a paiknevad Ehitisregistri andmetel ühekordne erihooldekodu kasutusotstarbega hoone (EHR kood 106006896) ja garaaž (EHR kood 106022744). Aia tn 25 on haigla (EHR kood 106002947) ning parkla.

Maa-ala piirneb Aia tn 23 // 23a (100% elamumaa), Aia tn 25a (100% ühiskondlike ehitiste maa), Luha tänav L1 (100% transpordimaa), Aia tn 29 (100% ärimaa), Aia tn 29a (100% ärimaa), Ravila tänav L1 (100% transpordimaa) ning Aia tänav L4 (100% transpordimaa) maaüksustega. Juurdepääs planeeringualale on Ravila tänavalt.

Planeeringualal on Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd

Ravila tn 2a kinnistut läbib avaliku kasutusega kergliiklustee 3492053 Aia-Ravila kergliiklustee.

Alal teadaolevalt varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid ei ole.

2.3. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Selle kohaselt on Ravila tn 2a määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusala ja Aia tn 25 asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala. Maaüksus asub tiheasustusosal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kogu planeeritaval alal maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks.

Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Haigla juurdeehituse rajamise eesmärgiks on luua ühtse heaoluteenuste keskuse terviklahendus. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida Kuressaare Haigla tänase hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks tervise- ja heaolu teenuste kompleksiks. Uus, kaasaegne ning energiasäästlik korpus võimaldab maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooneosad sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks.

Juurdeehitus võimaldab tänase Ravila tn 2 paikneva erihooldekodu teenused ümber paigutada olemasoleva Kuressaare Haigla SA hooldekodu üldhooldusteenuste juurde, mis parandab oluliselt teenuse kvaliteeti. Samuti paraneb haiglaravi kvaliteet.

Planeeritav juurdeehitus moodustab koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestusstiili osas.

Väljavõtted kehtiva ühisplaneeringu maakasutuse kaardist:



3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksused liidetakse üheks krundiks ning moodustatava katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse ühiskondlike ehitiste maa.

3.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega haigla juurdeehituse rajamiseks. Laienemiseks kavandatakse ca 5000 m² brutopinnaga, kolme maapealse korrusega (kõrgus samaväärne tänaste haigla korpustega) ja ühe avatud soklikorrusega (parkimine ja ühendused) juurdeehitust, mis paikneb osaliselt Aia tn 25 kinnistul ja põhimahus Ravila tn 2a kinnistul. Ravila tn 2a olemasolevad hooned likvideeritakse.

Planeeritud ehitusõigus määratud hoonestusalal

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tervishoiuasutuse maa-Üt-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	2000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m

3.3. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavatel teedel – 3490860 Ravila tänav, 3490020 Aia tänav ja 3490560 Luha tänav. Lisaks soovitakse rajada uus juurdepääs Aia tänavalt. Kavandatav pääs Aia tänavalt vähendab liikluskooormust Ravila tänaval.

Parkimine on ette nähtud planeeritava krundi piires, sh osaliselt kavandatava hoone soklikorrusel.

Ravila tn 2a kinnistul paiknev avalik kergliiklustee viiakse kinnistu kirdeserva.

3.4. Tehnovõrgud

Planeeritava hoone veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni baasil. Haigla kompleksil on olemasolevad side ja elektrivõrgu liitumised, mis laienevad juurdeehitusele