

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. PLANEERIMISLAHENDUS – ANDMED KRUNTIDE KOHTA

### B JOONISED

1. DP-1	Situatsiooniskeem	Leht 1	M 1:10000
2. DP-2	Linnaehituslikud seosed	Leht 2	M 1: 5000
3. DP-3	Tugiplaan	Leht 3	M 1: 2000
4. DP-4	Krundipiirid, kitsendused	Leht 4	M 1: 2000
5. DP-5	Piiripunktide koordinaadid	Leht 5	M 1:1000
5.	Illustreerivad fotod	Leht 6	

### C LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 01.12.2003 korraldus nr 798 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.

# A SELETUSKIRI

## I ÜLDOSA

1. **Planeeringu nimetus:** Lootsi 25 detailplaneering
2. **Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
3. **Kinnistu omanik:** Kuressaare linn
4. **Planeeringuala suurus:** 6.8ha – detailplaneeringu ala ühtib Lootsi 25 kinnistu piiriga.
5. **Eesmärgid ja sisu:** Planeeringu eesmärk on ol.oleva kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks kinnistuks.
6. **Kehtivad planeeringud ja piirangud**
  - Vastavalt üldplaneeringule on maakasutuse juhtfunktsiooniks puhkeotstarbeline maa. Käesolev planeering ei muuda üldplaneeringut.
7. **Lähtematerjalid:**
  - *LV korraldus nr 798 01.12. 2003 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.*
  - *Geodeetiline alusplaan, kootaja OÜ Hadwest, veebruar 2004*
  - *Kuressaare linna üldplaneering 2010*
  - *Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 709 30.09.1997 Lootsi tänava kvartali krundijaotusskeemi kinnitamise kohta.*
  - *Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 744 28.09.1999 lammutamisele kuuluvatest omavolilistest ehitistest.*
8. **Olemasolev olukord**

Planeeritav ala asub linna edelaosas, Kuressaare lahe ääres, piirnedes läänes Põduste jõega, idas Tori jõega, põhjas Ranna tänava ja Lootsi 19-23 kinnistutega. Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga, osaliselt täidetud, osaliselt mere üleujutusallas, lõuna- ja läänekaldad roostikulised.

Piirnedes Kuressaare linna puhkealaga, omab planeeritav ala suurt tähtsust puhkeala laiendamise seisukohalt.

Seni on seda takistanud tootmisettevõtete tegevus planeeritava alaga külgnevatel kinnistutel. Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse 30.09.1997.a. korraldusele nr 709 tuleb Lootsi 19, Lootsi 21 ja Lootsi 23 kruntidel lõpetada tootmistegevus hiljemalt 13.10.2007.a.

Alal on omavolilised ehitised – estakaad, laohoone ja viihall, mis kuuluvad vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse 30.09.1997.a. korraldusele nr 709 ja 28.09.1999. korraldusele nr 744 lammutamisele. Hooned tuleb likvideerida 13.10.2007 aastaks.

Vastavalt Üldplaneeringule ei laiene alale mere ja kalda ehituskeeluala.

## 9. Planeeringu üldlahendus:

Käesoleva planeeringuga on olemasolev Lootsi 25 kinnistu jagatud kaheks iseseisvaks krundiks. Idapoolne uus krunt säilitab aadressi Lootsi 25, läänepoolse krundi aadressiks on planeeritud Lootsi 27.

Planeering määrab maa kasutamise sihtotstarbed tulenevalt üldplaneeringust, kus maa kasutamise juhtfunktsioon on puhkeotstarbeline maa, maksimaalse lubatud täisehitusprotsendiga –10%. Sellest lähtuvalt on 90% ulatuses planeeritud kasumit mittetaotlev, avaliku kasutusega üldmaa.

10% maa kasutamise sihtotstarvest jaguneb äri- ja elamumaa vahel.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole lahendatud hoonestustingimusi detailselt. Kogu ala parima hoonestuskontseptsiooni väljaselgitamiseks lähtuvalt linnaehituslikest seostest ja puhkeala kui turismikeskuse laiendamisest tuleb korraldada avalik või kutsutud arhitektuurikonkurss.

Täiendava detailplaneeringuga võib muuta üldplaneeringus määratletud maa kasutamise sihtotstarvet, suurendada krundi täisehitusprotsenti ja hoonestuse korruselisust arvestades seejuures, et linna silueti dominandiks jääks Kuressaare kindlus.

Mõlemal uuel krundil peab säiluma avaliku kasutuse funktsioon, mis võimaldaks ranna-ala kasutamist nii kohalike elanike kui turistide puhketsoonina kui ka läbiva jalakäijate-jalgrattatee rajamiseks, et siduda olemasolevat puhkeala linna lähiümbrusega – Loode tammikuga ja Sääre teega.

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne krunt	Planeeritava krundi Nimetus	Planeeritava krundi pindala	Planeeritava krundi sihtotstarve
Lootsi 25 Pindala 68420m <sup>2</sup>  Sihtotstarbeta	Lootsi 25	31900 m <sup>2</sup>	Üldmaa (Üm)-90% Ärimaa (Ä) - 5% Elamumaa(E)- 5%
	Lootsi 27	36520 m <sup>2</sup>	Üldmaa (Üm)-90% Ärimaa (Ä) - 5% Elamumaa(E)- 5%

## II PLANEERIMISLAHENDUS - ANDMED KRUNTIDE KOHTA

### LOOTSI 25

#### **MAA OMANIK**

Kuressaare Linn

#### **KRUNDI PINDALA:**

31900m<sup>2</sup>

#### **KRUNDI EHITUSÕIGUS:**

- Krundi kasutamise sihtotstarbed
- Hoonete suurim lubatud arv krundil
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
- Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üldmaa 100%

Ärimaa 5%

Elamumaa 5%

lahendatakse täiendava dp-ga ja arhitektuurikonkursiga

lahendatakse täiendava dp-ga ja arhitektuurikonkursiga

Vastavalt üldplaneeringule kuni

2 korrust. Korruselisust võib muuta täiendava dp-ga veenva arhitektuurse lahenduse korral, mis selgitatakse arhitektuurikonkursiga.

#### **Planeeringulahendus**

Krundile pääs on planeeritud Ranna tänavalt – Tori jõe poolsest küljest

Vastavalt üldplaneeringule on krundi täisehitusprotsendiks 10%.

Krundi hoonestustingimused, haljastus, heakord, tehnovõrgud lahendatakse täiendava detailplaneeringuga pärast kogu ala üldise hoonestuskontseptsiooni väljatöötamist arhitektuurikonkursi abil.

Põhieesmärgiks on äri- ja elufunktsiooni kõrval säilitada avaliku kasutuse funktsioon alal.

#### **Tuleohutusnõuded**

Täpsustatud tuleohutusnõuded määratakse täiendava detailplaneeringuga, käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Lootsi 25 kinnistu kaheks iseseisvaks krundiks.

Hoonetele tuletõrje-juurdesõidutee peab olema vähemalt 3.5m laiune, soovitatavalt ringsõiduna. Kinnisesse sisehoovi sõiduks peab värava laius olema vähemalt 4.0m laiune.

**Eraõiguslikud kitsendused (servituutide vajadus)**

Krundi jagamisel koormatakse moodustatav krunt järgmise eraõigusliku kitsendusega (Servituudi seadmisel võib juurdepääsutee asukohta ja ulatust valitseva ja teeniva kinnisasja omaniku kokkuleppel muuta sõltumatult käesolevast planeeringust).

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi</b>	<b>Servituudi õiguslik alus</b>	<b>Servituudi tinglik nimetus</b>	<b>Servituudi põhitingimus</b>
Lootsi 25	Lootsi 21 Lootsi 23	AÕS §156 Juurdepääs avalikult kasutatavale teele  § 172 Reaalservituut	Ligipääsu-servituut	Teeniva kinnisasja omanik võimaldab autoga ligipääsu valitsevale kinnisasjale Ranna tänavalt

**Avalik-õiguslikud kitsendused**

Krundi kasutamist jääb vastavalt **asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15** alusel kitsendama krundil asuv elektrialajaam ja kõrgepingekaabel.

## LOOTSI 27

### MAA OMANIK KRUNDI PINDALA:

Kuressaare Linn  
36520m<sup>2</sup>

### KRUNDI EHITUSÕIGUS:

- Krundi kasutamise sihtotstarbed
- Hoonete suurim lubatud arv krundil
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
- Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üldmaa 100%  
Ärimaa 5%  
Elamumaa 5%  
lahendatakse täiendava dp-ga  
ja arhitektuurikonkursiga  
lahendatakse täiendava dp-ga  
ja arhitektuurikonkursiga  
Vastavalt üldplaneeringule kuni  
2 korrust. Korruselisust võib muuta

### Planeeringulahendus

Krundile pääs on planeeritud Ranna tänavalt – Põduste jõe poolsest küljest  
Vastavalt üldplaneeringule on krundi täisehitusprotsendiks 10%.

Krundi hoonestustingimused, haljastus, heakord, tehnovõrgud lahendatakse täiendava detailplaneeringuga pärast kogu ala üldise hoonestuskontseptsiooni väljatöötamist arhitektuurikonkursi abil.

Põhieesmärgiks on äri- ja elufunktsiooni kõrval säilitada avaliku kasutuse funktsioon alal.

### Tuleohutusnõuded

Täpsustatud tuleohutusnõuded määratakse täiendava detailplaneeringuga, käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Lootsi 25 kinnistu kaheks iseseisvaks krundiks.

Hoonetele tuletõrje-juurdesõidutee peab olema vähemalt 3.5m laiune, soovitatavalt ringsõiduna. Kinnisesse sisehoovi sõiduks peab värava laius olema vähemalt 4.0m laiune.

### Eraõiguslikud kitsendused (servituutide vajadus)

### Avalik-õiguslikud kitsendused

Koostasid

Linnaarhitekt Toomas Paaver  
Van.arhitekt Tuuli Org