

Tellija: MTÜ Kuressaare Campus  
Täitja: Klotoid OÜ  
Juhataja: Indrek Himmist .....  
Arhitekt: Meelis Nurm .....  
Koostas: Pille Hein .....

Kausta kooslus : lehti 12  
jooniseid 5

Klotoid OÜ:

Tel 453 3723  
GSM 508 4489 Pikk 23  
Faks 453 3695 93812 Kuressaare  
E-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee) Reg kood 10207096

SISUKORD	lk. nr.
OTSUSED	
KOOSKÕLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
1.3 KRUNDIJAOTUS	5
1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	5
1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.5.1 Keskkonnakaitse	6
1.5.2 Tuleohutus	6
1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	6-7
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	
2.1 NOORUSE TN 3	8
KAEVU TN 16	9-10
KAEVU TÄNAV NELJAS	11
KAEVU TN 18	12
JONISED	
Asukohaskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Maakasutuse skeem M 1:1000	leht 3
Piiride skeem M 1:5000	leht 4
Hoonestuse skeem M 1:1000	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:1000	leht 6
Illustreeriv materjal	lisa 1-2
TEHNILISED TINGIMUSED	
LISAD	

## KURESSAARE LINNAS, KAEVU TN 18 JA LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERINGU I ETAPI

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

#### 1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Kaevu 18 maaüksus asub Kuressaare linna lõunaosas ning jääb Uus-Roomassaare, Talve tänava, Kaevu tänava ja Marientali tee vahelisele alale. Eelkõige tuntakse maa-ala Tervisepargi nime all. Käesoleva planeeringuga käsitletakse Kaevu tn 18 krundi edelaosa, kuhu on kavandatud parkla ja hostel.

Planeeritava ala suurus ca 2 ha.

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on hosteli ja parkla planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### 1.1 LÄHTESITUATSIOON

##### 1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 409 20.06.2005 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, september 2005)
- Kuressaare Tervisepargi arendamise tegevuskava II – 2005 aastast
- Nooruse tn 1 detailplaneering (koostas Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond 2002)

##### 1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kaevu tn 18 maa-alale on koostatud ja kehtestatud üldplaneering ning on rajatud võimlemislinnak, kaks liuvälja, 600 m pikkune jooksu- ja suusarada ning püstitatud stardi-finišivärv.

Tervisepark on mõeldud kasutamiseks kogu linnarahvale, eriti aktiivselt kasutavad Terviseparki naabruses oleva Kuressaare Gümnaasiumi õpilased.

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav ala jääb Kaevu tn 18 krundi loode ossa. Planeeritaval territooriumil paikneb eelpool nimetatud stardi-finišivärv ning suhteliselt väike parkla. Planeeritava ala sisse, Nooruse tänava äärde jääb AS Eesti Energiale kuuluv kinnistu Nooruse tn 5, kus paikneb alajaam.

Nooruse tn 1 detailplaneeringuga on Kaevu ja Nooruse tänava nurgale planeeritud parkla.

Planeeritava ala põhjapiiriks jääv Kaevu tänav on Kuressaare linna jaotustänav ning mõlemal pool teed asuvad linnaliini busside peatused.

Planeeritavat ala läbivad mitmed madal- ja kõrgepingekaablid.

### Geoloogia

Planeeritavale alale on tehtud 1982 (töö nr. 1508M) ja 1989 (töö nr 6069m) aastal Eesti NSV Riikliku Ehituskomitee Riikliku Ehitusuuringute Instituudi pool ehitusgeoloogia uuringud. Planeeritav ala asub madalal paepeelsel tasandikul, abs. kõrguste vahega ca 4,10 – 5,10 m. Maapinna üldine langus on lõunasuunaline. Ala geoloogiline ehitus on lihtne. Õhukesele 0,2 – 0,7 m paksusele pinnakattele järgneb ülemsiluri Kuressaare lademe lubjakivi.

### **1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.**

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 17.08.2005	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Kaevu tn 18	Kuressaare Linn	398400 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	34901:014:0013	1013734
Nooruse tn 5	OÜ Jaotusvõrk	90 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	34901:014:0245	672934

### *Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused*

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"	Juurdepääs Nooruse tänavalt Nooruse tn 5 kinnistule	Nooruse tn 5 kinnistu omanik	Krundi ainuke juurdepääs on Nooruse tänavalt üle Kaevu tn 18 krundi
Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15 <sup>2</sup> . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine	Krunti läbivad madalpinge- ja kõrgepingekaablid	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbivad tehnovõrgud

### **1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.**

Kuressaare üldplaneering määrab ala suuremas osas puhkemetsamaaks. Käesolevaga on planeeritud ala edelaossa üliõpilashostel koos Terviseparki teenindavate ruumidega ja parkla.

## 1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva tööga on Kaevu tn 18 jagatud 4 krundiks aadressidega: Nooruse tn 3, Kaevu tn 20, Kaevu tänav neljas ja Kaevu tn 18. Planeeringu alasse jääb nendest Nooruse tn 3, Kaevu tn 20 ja Kaevu tänav neljas. Kaevu tn 18 planeering koostatakse hiljem eraldiseisva tööna.

Suurem osa planeeritavast alast on mõeldud avaliku kasutusega alaks.

Kaevu tn 20 krundile on kavandatud üliõpilashostel. Hosteli parklapoolsesse tiiba on ettenähtud Terviseparki teenindavad ruumid. Ülejäänud osas on täiskasvanute koolituse ruumid ning majutusruumid. Krundi sihtotstarbeks on määratud 50% ulatuses ühiskondlike hoonete maa ning 50% ulatuses ärimaa.

Nooruse tn 3 krundile on planeeritud parklad Kuressaare Gümnaasiumi, Tervisepargi ja hosteli tarbeks ning juurdepääsud parklatele. Krundi sihtotstarve on transpordimaa.

Kaevu tänav neljas krunt on moodustatud bussipeatuse ja jalgteede alale ning selle võiks hiljem liita Kaevu tänavaga.

### Liikluskorraldus

Planeeritava ala üheks piiriks on Kaevu tänav, mis on ühtlasi ka Kuressaare linna üks jaotustänavatest. Teisel pool Terviseparki üle Kaevu tänava asub Kuressaare linna suurima õpilaste arvuga kool – Kuressaare Gümnaasium. Kool kasutab suure osa kehalise kasvatus tundide ja spordiürituste läbiviimiseks planeeringualal asuvaid spordirajatisi. Seega tuleb õpilastel päevas mitu korda ületada Kaevu tänavat, kus kehtib hetkel 50 km/h sõidukiirus.

Käesoleva planeeringuga tehakse liikluse rahustamise ettepanek tänavalõigule Nooruse-Kaevu ristist kuni planeeritava hostelini (vt hoonestuse skeem).

Parklad Tervisepargile, Kuressaare Gümnaasiumile ja üliõpilashostelile on planeeritud ühiselt avalikult kasutatavate parklatena. Kohtade arv Nooruse ja Kaevu tänava nurgale kavandatavas parklas on ca 41 sõiduauto kohta ning Tervisepargi kõrvale jäävas parklas ca 25 sõiduauto kohta ja 3 bussi kohta.

Juurdepääsud parklatele on lahendatud Kaevu ja Nooruse tänava poolt.

Juurdepääs hostelile lahendada projekteerimise käigus Kaevu tänavalt.

Säilitatud on avar juurdepääs Tervisepargi radadele KG poolt.

## 1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Kaevu tn 18	398400	Maatulundusmaa	Nooruse tn 3	5611	Transpordimaa 100%
			Kaevu tänav neljas	453	Transpordimaa 100%

			Kaevu tn 20	2197	Ärimaa 50% Ühiskondlike hoonete maa 50%
			Kaevu tn 18	389644	Maatulundusmaa 100%

*Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.*

*Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.*

#### 1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Nooruse tn 1	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 600 m <sup>2</sup>
Isiklik kasutusõigus	Kaevu tn 18	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 70 m <sup>2</sup>
Isiklik kasutusõigus	Kaevu tn 20	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 100 m <sup>2</sup>

#### 1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

##### 1.5.1 Keskkonnakaitse

Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Täpsed torustike lahendused antakse edasise projekteerimise käigus. Komplekselt kommunikatsioonide ja teedega projekteerida ja välja ehitada sademevee-süsteemid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

##### 1.5.2 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP1.

Lähim hüdrant asub Nooruse tänava ääres.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

##### 1.5.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Selgelt eristatavad juurdepääsud ja hea varustus viitadega vähendavad kuriteohirmu.

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad sissemurdumiste, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste riski, vägivaldsete kuritegude riski. Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Elav keskkond vähendab kuriteohirmu, samuti graffiti- ja vandalisimiriski.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalisiamiaktide ja sissemurdumiste riski.

Vastupidavate materjalide kasutamine tänavamööbli ja valgustustulpade juures vähendab vandalisiamiaktide riski.

Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine vähendab süütamise riski. Samuti vähendab süütamise riski kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine.

Oluline tegur on ka maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Korrashoid, eriti süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

Ehitiste haldajate poolt kodanikele intensiivselt edastatud (postriid, valjuhääldaja) reeglid parklate ja ühistranspordi õige kasutamise kohta suurendavad järelvalvetunnet, vähendades sellega kuriteohirmu ja vandalisiamiaktide ning graffiti riski.

## 2. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

### 2.1. NOORUSE TN 3

#### 2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 23.12.2005                      Kuressaare linn  
 Krundi pindala                                              5701 m<sup>2</sup>  
 Krundi sihtotstarve:                                        Transpordimaa 100%

Krundile on planeeritud avalik parkla.

#### 2.1.2 Projekteerimispehiohioöttes

Krundile on planeeritud kaks parklat Kuressaare Gümnaasiumi, Tervisepargi ja üliõpilashosteli tarbeks ning juurdepääsud parklasse.

Kohtade arv Nooruse ja Kaevu nurgale kavandatavas parklas on ca 41 sõiduauto kohta ning Tervisepargi kõrvale jäävas parklas ca 25 sõiduauto kohta ja 3 busi.

Juurdepääsud parklatele on lahendatud Kaevu tänava poolt üks juurdepääs ja Nooruse tänava poolt kaks juurdepääsu.

#### 2.1.3 Kitsendused

##### Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"	Juurdepääs Nooruse tänaval Nooruse tn 5 kinnistule	Nooruse tn 5 kinnistu omanik	Krundi ainuke juurdepääs on Nooruse tänaval üle Nooruse tn 3 krundi
Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15 <sup>2</sup> . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine	Krunti läbivad madalpinge- ja kõrgepingekaablid ning planeeritud madalpingekaabel, sidekaabel, veetrass, kanalisatsioonitrass, sademeveetrass	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbivad tehnovõrgud

#### 2.1.4 Tehnovõrgud

##### Sademeveekanaliseatsioon:

Sademeveed juhtida olemasolevasse Nooruse tänava sademevete võrku.

Täpne restkaevude arv ja paiknemine ning liiva- ja õlipüüdurite vajadus selgitada projekteerimise käigus.



## 2.2 KAEVU TN 20

### 2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 23.12.2005	Kuressaare linn
Krundi pindala	2197 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 50% Ühiskondlike hoonete maa 50%

Krunt on planeeritud poolavaliku maana (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused).

### 2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud üliõpilashostel koos Terviseparki teenindavate ruumidega.

#### Krundi ehitusõigus

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Ehitiste max korruselisus:	3 korrust , erandina võimalik lisada väikeses mahus 4. korrus
Krundi täisehituse protsent:	45 %
Välisviimistlus materjalid.	Keelatud kasutada imiteerivaid ehitusmaterjale (plastik, plekk)

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist. Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Planeeringule on lisatud eskiis, mis illustreerib planeeritava hoone arhitektuurset lahendust.

#### Liiklus

Juurdepääs krundile Kaevu tänavalt. Täpne lahendus anda projekteerimise käigus.

### 2.2.3 Kitsendused

#### Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15 <sup>2</sup> . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine	Krunti läbivad madalpingekaabel, kõrgepingekaabel ja sidetrassid	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbivad tehnovõrgud

Servituutide vajadus

Servituudi/kitsendus e tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Nooruse tn 1	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 100 m <sup>2</sup>

**2.2.4 Tehnovõrgud**Veevarustus:

Juurdeehituse varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 714 19.10.2005.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on veevarustus võimalik lahendada Nooruse tänaval paiknevast ühisveevõrgust Nooruse – Kaevu ristmikul asuvast siibrisõlmest. Täpne torustiku paigutus lahendada projekteerimise käigus.

Kanaliseatsioon:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 714 19.10.2005.

Heitvete ärajuhtimine on planeeritud Nooruse tänava kanalisatsioonikollektorisse.

Sademeveekanaliseatsioon: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 714 19.10.2005.

Sademeveed juhtida olemasolevasse Nooruse tänava sademevete võrku.

Täpne restkaevude arv ja paiknemine ning liiva- ja õlipüüdurite vajadus selgitada projekteerimise käigus.

Elekter:

Elektritoite planeerimiseks kruntidele on Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr 176 10.11.2005 a.

Orienteeruv liitumissuurus 3x160 A.

Elektritoide tuua olemasolevast Nooruse alajaamast. Liitumispunkt näha ette hoone piirile.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks kaugkütte baasil on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr. 24/2005.

Soojustorustik saab alguse KG kirde poolses otsasolevast AS Kuressaare Soojus soojustrassist ja läheb KG tagakülje kaudu ja piki Kaevu tänava äärt planeeritava hoone soojussõlme ruumi.

Soojussõlme ruum planeerida hoone Kaevu tn poolsesse külge, KG poolsesse otsa, nii, et ühendustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Side

Elion Ettevõtted AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 4111478 18.10.2005.

Side ühendus on võimalik kaevu – Nooruse ristmikul asuvast sidekaevust.

## **2.3. KAEVU TÄNAV NELJAS**

### **2.3.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 23.12.2005                      Kuressaare linn  
 Krundi pindala                                              453 m<sup>2</sup>  
 Krundi sihtotstarve:                                        Transpordimaa 100%

### **2.1.2 Projekteerimispõhimõtted**

Krunt on moodustatud bussipeatuse ja jalgteede alla jäävast maa-alast.  
 Hiljem võib krundi liita Kaevu tänava maaga.

### **2.1.3 Kitsendused**

#### Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15 <sup>2</sup> . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine	Krunti läbivad madalpinge- ja kõrgepingekaablid ning planeeritud madalpingekaabel, sidekaabel, veetrass, kanalisatsioonitrass	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbivad tehnovõrgud

## **2.4. KAEVU TN 18**

### **2.1.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 23.12.2005                      Kuressaare linn  
Krundi pindala                                              389585 m<sup>2</sup>  
Krundi sihtotstarve:                                        Maatulundusmaa100%

Käesoleva tööga Kaevu tn 18 krundi ei planeerita, planeering koostatakse hiljem eraldi detailplaneeringuna.

### **Servituutide vajadus**

Servituudi/kitsendus e tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Kaevu tn 18	AS Kuressaare Soojus	Planeeritud soojustrass	ca 70 m <sup>2</sup>