

Tellijaja: AS Kuressaare Sanatoorium  
Täitaja: Klotoid OÜ  
Juhataja: Indrek Himmist.....  
Arhitekt: Ülo Peil .....  
Koostas: Pille Hein .....

Kausta kooslus : lehti 11  
jooniseid 5

tel. 453 3723  
GSM 508 4489  
faks 453 3695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Pikk tn 23  
93812 Kuressaare  
reg. nr. 10207096

SISUKORD	lk. nr.
OTSUSED	
KOOSKÕLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	
1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
2. LÄHTESITUATSIOON	
2.1 Lähtematerjalid	3
2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4
2.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	
3.1. Kruntimine	4
3.2. Hoonestus	4-5
3.3. Piirded	5
3.4. Haljastus ja heakord	5
3.5. Liikluskorraldus	5
3.6. Tuleohutus	5
4. TEHNOVÕRGUD	6
5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	7
6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
6.1 Keskkonnakaitse	7
6.2 Kuritegevuse riskide ennetamine	7
7. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID	
7.1 Pargi tn 14	8
7.2 Pargi tn 16	9-10
7.3 Pargi tn 22a	11
JOONISED	
Asukohaskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Hoonestuse skeem M 1:500	leht 3
Maakasutuse skeem M 1:500	leht 4
Tehnovõrkude planeering M 1:500	leht 5
Vaated merelt	
TEHNILISED TINGIMUSED	
LISAD	

## KURESSAARE LINNAS, PARGI TN 16 JA LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERINGU

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

#### 1. ÜLDOSA.

##### 1.1. Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav territoorium asub Kuressaare linna edelaosas, piiskopilinnust ümbritseval linna puhkealal Tori abaja kaldal. Ala piirneb Pargi, Abaja ja Töö tänavatega.

Maa-ala jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Planeeritava ala suurus ca 1,3 ha.

##### 1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu ülesanne on Hotell Meri juurdeehituse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

#### 2. LÄHTESITUATSIOON

##### 2.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 559 14.09.2005 detailplaneeringu algatamise, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas GRGM projekt OÜ, oktoober 2005)
- Puhkeala detailplaneering (Kuressaare linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond 1998)
- Pargi – Töö – Abaja tänavate vahelise ala detailplaneering (OÜ Klotoid, töö 0100-01)
- Puhkeala detailplaneeringu muudatus Raiekivi 2 osas (OÜ Klotoid, töö 0301-04)

##### 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Olemasolevatel Pargi tn 16 Pargi tn 22a kinnistutel paikneb sanatoorium koos restorani ja hotelli osaga ning parkla.

Kogu käsitletav ala paikneb Pargi tn. ääres, mis on oluline Kuressaare kui kunagise kuurortlinna arengu seisukohalt.

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav ala jääb Pargi tänava kuurordiaegse puitarhitektuuri mõjualast ja ka muinsuskaitsealast väljapoole - rannaalale ja võimaldab seetõttu vabamat käsitlust.

Pargi tn 14 maaüksusel paikneb avalik parkla, mis on ümbritsetud haljasribadega.

Kõrghaljastusest paiknevad Pargi tn 16 krundi edelaosas ainult üksikud puud.

Ülejäänud osas kõrghaljastus krundil puudub.

Pargi tn 14 kinnistut ümbritseb haljasriba, kuhu on istutatud puuderead.

Autode juurdepääs Pargi tn 16 krundile on Abaja tänava poolsest küljest. Pargi tn 14 krundil paiknevale parklale on juurdepääsud Töö ja Abaja tänavalt.

Pargi tn 16 krundil Abaja tänava poolse piiri ääres paikneb elektrialajaam. Samuti läbivad maaüksust elektri kaablid.

Pargi tn 14 Abaja tänava poolse piiri ääres on linnaliini bussipeatus.

### 2.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 09.09.2005	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Pargi tn 14	AS Kuressaare Sanatoorium	3313 m <sup>2</sup>	Tanspordimaa 100%	34901:010:0001	1013734
Pargi tn 16	AS Kuressaare Sanatoorium	9267 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%	34901:010:0195	170734
Pargi tn 22a	OÜ Jaotusvõrk	65 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	34901:010:0268	680134

Kuna planeeritav ala paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsevööndi kaitsealas, siis kehtivad territooriumil Muinsuskaitse seadusest tulenevad kitsendused.

### 2.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Kuressaare üldplaneeringu järgi on maakasutamise sihtotstarbe järgi ärimaa. Käesolev planeering üldplaneeringut ei muuda.

## 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

### 3.1 Kruntimine

Planeering haarab tervikuna kolme kinnistut: Pargi tn 14, Pargi tn 16 ja Pargi tn 22a. Pargi tn 22a krunt kuulub hetkel OÜ jaotusvõrgule ning seal asus alajaam. Käesoleva planeeringu koostamise ajaks on üle Pargi tn 22a krundi ehitatud sanatooriumi hoone. Lähtuvalt sellest teeb planeering ettepaneku seada Pargi tn 22a isiklik kasutusõigus. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud (antud juhul AS Kuressaare Sanatoorium), on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile

### 3.2 Hoonestus

Planeeringuga on kavandatud olemasolevale sanatooriumile juurdeehitus

Hotell SPA Meri oli oma ehitamise aastal 2000 esimene praegusest kolmesest SPA' de grupist; hiljem on lisandunud Rüütli ja Georg Ots; moodustunud on terviklik rannapromenaad kaasaegse arhitektuuri ja uue ruumimõjuga. Muinsuskaitsevööndi

eesmärgiks on tagada vanalinna silueti vaadeldavus, vältides liiga kõrgete hoonete püstitamist muinsuskaitse alaga piirnevale alale.

Georg Ots SPA on 4-5 korruseline, Kuressaare Piiskopilinnuse kaitsetsoonis asuv Rüütli SPA 3-korruseline. Nende hoonete vahel asuv Meri on loogiline ehitada lõplikult välja 3-4 korruselisena.

Analüüsidest uut arhitektuurset keskkonda, võib öelda, et hotellile "Meri" neljanda korruse lisamine ei piira kaugvaateid linnusele. Hotelli kogumaht ja mõjukus suurenevad ja tiheneb ruumiliselt rannapromenaadi hoonestuse üldmõju.

Nagu ka lisatud merevaatelt näha ei muuda merevaates tagasiastuv 4.korrus ja kitsas 3-korruseline juurdeehitus olukorda halvemaks; annab kogu kompleksile tervikliku lõpetuse.

Linnuse dominantsus säilib tänu oma eraldi ja kõrgemal seisvale asukohale. Linnuse dominantset positsiooni toonitab ka parki ümbritsev roheline.

Meri 1.etapi ehitusel ei ehitatud välja trepitorne algselt kavandatud mahus (vaid keerdtrapid) ja hoone jätab linna poolt lähenemisel „tagahooviliku” mulje. Lisanduva tiivaga varjatakse osa hoone parklast ja luuakse uus linnapoolne lõpetus.

Krundi planeering säilib olemasolevana, juurdeehituse lähiümbrusesse on planeeritud tänavakivi-sillutise osad ja parkla keskele on planeeritud algses projektis kavandatud haljassaared.

Uus hooneplokki lahendada analoogsetelt olemasolevaga. Olemasoleva idapoolse plokki pealeehitus projekteerida tagasiastuvana.

Olemasolevale majandushoonele on planeeritud juurdeehituse võimalus. Tori poolse vaate lõpetuseks võiks kuuri seinale rajada näiteks ribiseina metsviinapuule.

### 3.3 Piirdeid

Kuna tegemist on avaliku alaga, siis piirdeid ette nähtud ei ole.

### 3.4 Haljastus ja heakord

Uut haljastust on ette nähtud Abaja tänava poolsesse äärde, samuti Pargi tn 16 krundi edelaosas asuvale murualale ning osaliselt ka merepoolsele alale. Täpne haljastuse lahendus anda koos arhitektuurse projektiga.

### 3.5 Liikluskorraldus

SPA Meri esine Pargi tänav on mõeldud kergliiklusteena ja autode juurdepääsu sellele hotelli poolele ei ole ette nähtud, va operatiivautodele.

Autode juurdepääs on hetkel sanatooriumile Abaja tänava poolsest küljelt. Seal paikneb ka sõiduautode parkla. Juurdeehituse tõttu olemasoleva parkla kujud muutub ning suuregabriidilise transpordi pääs parklasse muutub raskeks. Seega on busside parkimine ettenähtud Pargi tn 14 krundile.

Parkimiskohtade orienteeruv arv mõlemal krundil on arvatud Eesti standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad" järgi, arvestades, et planeeritav krunt asub vahevööndis. Selle järgi peab olema kokku ca 55 parkimiskohta. Planeeritud kohtade arv on ca 77 sõiduauto kohta ja 5 bussi kohta.

### 3.6. Tuleohutus

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP1.

Lähimad hüdrandid asuvad Abaja tänaval.

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

#### **4. Tehnovõrgud**

##### Veevarustus:

Juurdeehituse varustamiseks tsentraalse veega on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 553 03.10.2005.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb veevarustus lahendada olemasoleva hoone veevarustusvõrgu baasil. Täpne torustiku paigutus lahendada projekteerimise käigus.

##### Kanaliseatsioon:

Planeeritava juurdeehituse heitvete kanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 553 03.10.2005.

Heitvete ärajuhtimine on planeeritud Abaja tänava kanalisatsioonikollektorisse läbi olemasoleva hoovivõrgu.

Sademeveekanaliseatsioon: Sademevete ärajuhtimiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud tehnilised tingimused nr. 553 03.10.2005.

Sademeveed juurdeehituse katustelt ning ümbritsevate alade katenditelt juhtida olemasolevasse sademevete võrku, vajadusel seda rekonstrueerides. Hoonestuse alla jäävad sademevee torustikud tuleb ümber tõsta.

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 175 10.11.2005 a.

Orienteeruv lisa liitumine 85 A, suurendades peakaitset kuni 400 A.

Elektritoide tuua olemasolevast liitumispunktist, mis asub alajaama kõrval.

##### Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks kaugkütte baasil on AS Kuressaare Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr. 22/2005.

Soojustorustik saab alguse Abaja – Töö ristist ja kulgeb mööda olemasoleva trassi jälge kuni pöörab kinnistule. Olemasolev trass tuleb nimetatud lõigus rekonstrueerida. Soojussõlme ruum planeerida hoonetesse nii, et ühendustorustiku pikkus oleks minimaalne.

## 5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsendus e tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitseja	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Pargi tn 16	OÜ Jaotusvõrk	Abaja tänava ääres paiknev alajaam ja teenindusmaa 2 m alajaama seinast ning krunti läbiv elektri kaabel	Alajaam alla jääv maa ca 30 m <sup>2</sup> maakaabel ca 80 m
Isiklik kasutusõigus	Pargi tn 22a	AS Kuressaare Sanatoorium	Kinnistul paiknev sanatooriumi hoone osa	ca 65 m <sup>2</sup>
Reaalservituut	Pargi tn 14	Pargi tn 16	parkla bussidele	ca 1600 m <sup>2</sup>
Isiklik kasutusõigus	Pargi tn 14	Kuressaare linn	parkla sõiduautodele	ca 1600 m <sup>2</sup>

## 6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitse

Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.

Täpsed torustike lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Komplekselt kommunikatsioonide ning teede ja parklatega projekteerida ja välja ehitada sademevee-süsteemid.

Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

### 6.2 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 sissemurdmise, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski. Soovitavalt kasutada videojälgimist.

Elav keskkond vähendab kuriteohirmu, samuti graffiti- ja vandalismiriski.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise 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.

## 7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 7.1. PARGI TN 14

**Maa omanik seisuga 09.09.2005:** AS Kuressaare Sanatoorium

**Krundi pindala:** 3313 m<sup>2</sup>

**Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve: Transpordimaa

Lubatud hoonete max arv krundil: -

Krunt on planeeritud avaliku parklana.

### **Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus § 16 (RT I 2004, 25, 171), § 24 (RT I 2004, 25, 171)	Kogu kinnistu pindalaga 3313 m <sup>2</sup>	Muinsuskaitseamet	Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis
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	Krundi läbivad madalpingekaabel, ja sademeveetrassid	Tehnovõrkude valdajad	Krundi läbivad tehnovõrgud

### **Servituutide vajadus**

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Sisu	Ruumiline ulatus
Reaalservituut	Pargi tn 14	Pargi tn 16	parkla bussidele	ca 1600 m <sup>2</sup>
Isiklik kasutusõigus	Pargi tn 14	Kuressaare linn	parkla sõiduautodele	ca 1600 m <sup>2</sup>



**7.2. PARGI TN 16****Maa omanik seisuga 09.09.2005:****AS Kuressaare Sanatoorium****Krundi pindala:****9267 m<sup>2</sup>****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Ärimaa

Lubatud hoonete max arv krundil:

1

Ehitiste max korruselisus:

3-4 korrust

Hoone max kõrgus

15 m

Katusekalle

vastavalt olemasolevale

Harjajoon

lähtuda olemasolevast hoonest

Krundi täisehituse protsent:

40 %

Välisviimistlus materjalid.

Analoogselt olemasolevale hoonele kasutada heledas toonis krohvi ja uuena soovituslikult pruunikas toonis süvaimmutatud laudist Rõdupiirded, klaasid ja aknaraamid analoogsed olemasolevale hoonele

Krundile on planeeritud sanatooriumi juurdeehitus. Hoonestuse skeemil on näidatud juurdeehituse orienteeruv asukoht ning parkimise ja haljastuse tinglik paigutus.

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.

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

1.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus § 16 (RT I 2004, 25, 171), § 24 (RT I 2004, 25, 171)	Kogu kinnistu pindalaga 9267 m <sup>2</sup>	Muinsuskaitseamet	Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis
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, sidekanalisatsioon, kanalisatsiooni- ja sademeveetrassid	Tehnovõrkude valdajad	Krunti läbivad tehnovõrgud

**Servituutide vajadus**

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Pargi tn 16	OÜ Jaotusvõrk	Abaja tänava ääres paiknev alajaam ja teenindusmaa 2 m alajaama seinast ning elektrimaakaablid	Alajaam alla jääv maa ca 30 m <sup>2</sup> , maakaabel ca 80 m

**7.3 PARGI TN 22a****Maa omanik seisuga 09.09.2005:****OÜ JAOTUSVÕRK****Krundi pindala:****65m<sup>2</sup>****Krundi ehitusõigus**

Krundi sihtotstarve:

Ärimaa

Lubatud hoonete max arv krundil:

osa sanatooriumi hoonest

Ehitiste max korruselisus:

2

Katusekalle

lame

Krundi täisehituse protsent:

olemasolev (ca 97 %)

Käesoleva planeeringu koostamise ajal on Pargi tn 22a krundi sihtotstarve tootmismaa. Tänapäevaks on varem asunud alajaama asemel ehitatud üle Pargi tn 22a kinnistu SPA Meri hoone.

Planeering teeb ettepaneku seada Pargi tn 22a kinnistule isiklik kasutusõigus AS Kuressaare Sanatoorium kasuks ning seoses sellega muuta ka krundi sihtotstarve tootmismast ärimaaks.

**Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus § 16 (RT I 2004, 25, 171), § 24 (RT I 2004, 25, 171)	Kogu kinnistu pindalaga 65 m <sup>2</sup>	Muinsuskaitseamet	Krunt asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis

**Servituutide vajadus**

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Pargi tn 22a	AS Kuressaare Sanatoorium	Osa sanatooriumi hoonest asub Pargi tn 22a krundil	ca 63 m <sup>2</sup>