

# KAEVU TN 18 JA LÄHIÜMBRUSE II ETAPI DETAILPLANEERING

**TELLIJA:**

**KURESSAARE LINNAVALITSUS**  
Tallinna 10, Kuressaare 93813  
Tel. 45 33 674

**FINANTSEERIJA:**

**OÜ EGILLE**  
Torni tn 1 Pk 133, Kuressaare 93812  
Tel. 50 33 773

esindaja

Raul Sink

**PROJEKTI KOOSTAJA:**

**LOKOMOTIIV**  
A R H I T E K T U U R I B Ü R Ö O

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ  
Reg nr 11069845, EEP000172  
Tartu mnt 63, Tallinn 10115  
tel. 6 831 117, 51 11 812  
e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

arhitekt

Rasmus Reinolt

arhitekt

Ivo-Martin Veelma

**PLANEERING KEHTESTATUD**

november 2007 Kuressaare Linnavolikogu otsusega

13.12.2007  
"....." ..... nr. 76.....

# SELETUSKIRI

## 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele on määratud planeeritava ala piiriks Kaevu tn 18 kinnistu, mille ulatuses koostatakse ja kehtestatakse detailplaneeringud mitmes etapis. Kehtestatud on detailplaneeringu I etapp MTÜ Kuressaare Campus hosteli rajamiseks Kaevu tänava äärde. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu Kaevu tn 18 lõunaküljele kavandatava elamuala lahendus ning Kaevu tn 18 kinnistu piiride muutmine seoses elamuala planeerimisega. Lisaks üheperelamutele kavandatakse Uus-Roomassaare tänava äärde 2-korruselised kortermajad ja lasteaed.

Kaevu tn 18 kinnistul asuva tervisepargi planeering kavandatakse eraldi etapina.

## 2. LÄHTESITUATSIOON.

### 2.1. Lähtematerjalid.

Detailplaneeringu aluseks on:

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 13. märts 2007 nr 144
- Lähteseisukohad 20.06.2005
- Kuressaare üldplaneering
- Geodeetiline alusplaan (OÜ Hadwest, töö nr T-05-196, 2005.a.).

### 2.2. Olemasolev olukord.

#### Asukoht.

Vaadeldav ala jääb linnaruumi aktiivselt hoonestatud elamurajooni, rannaääre ja lennuvälja vahele. Kinnistu paikneb Kuressaare kesklinnast kagu suunas, linnulennult ca 1 kilomeetri kaugusel. Alast lääne suunas ca 1 km asub Kuressaare linnus, kagu suunas lennujaam (ca 1 kilomeetri kaugusel). Meri jääb kinnistust 500 meetri kaugusele. Ala lõuna- ja läänenurgas paiknevad sisselõigetena kinnistud Marientali tee 1 (ehitusettevõte), Marientali tee 1a, Uus-Roomassaare tn 35 (ehitusmaterjalide kauplus) ja Uus-Roomassaare tn 35a. Nooruse tänava poolt on spordipark ääristatud väikeelamutega, Kaevu ja Nooruse tänava ristil paikneb koolimaja

#### Hooned.

Kaevu tn 18 kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

#### Teed.

Piiravateks tänavateks on kirdes Kaevu tn, kagus Marientali tee, edelas Uus-Roomassaare ning loodes Nooruse tänav.

#### Maastik, haljastus.

Krunti katab valdavalt madal männimets, lõunaküljel kahe hargneva massiivina kaasik. Planeeritav ala on valdavalt tasane langedes lõuna suunas. Kõrgusmärgid 4.65 (Kaevu tänava ääres)– 1.60 (Uus-Roomassaare tn ja Marientali tee ristumise läheduses). Kohalike elanike initsiatiivil on olemasolevat metsamassiivi arvestades piirkonda rajatud jooksurada koos ala põhjanurgal paikneva stardiplatsi ja idaküljel asuva tiigiga. Metsaalale on rajatud erineva määratlusega kuid terviklikult lõpule viimata platsid (tribüüniala tiigi läheduses, autasustamise koht stardiplatsi juures, “südamekivi”).

#### Tehnovõrgud.

Uus-Roomassaare tänava ääres paiknevad olemasolevad sidekaablid ning madal- ja kõrgepingekaablid. Kaevu tn 18 lõunanurka läbib perspektiivselt ümber tõstetav sidekaabel kinnistule Marientali tee 1a. Kinnistu lääneküljel paikneb puurkaevuga pumbamaja, kust on piki kinnistu piiri toodud veetrass ja sisendid kinnistutele Uus-Roomassaare tn 35 ja 35a. Veetrassi kõrval paikneb madalpingekaabel pumbamaja toiteks.

### 2.3. Maaüksuste omand ja kehtivad kitsendused.

Kaevu tn 18 kinnistu omanikuks on Kuressaare linn.

## **2.4. Üldplaneering.**

Kuressaare üldplaneeringus on Kaevu tn 18 määratud suuremas osas puhkemetsamaaks (põhja poolne osa). Lõuna poolne, Uus-Roomassaare tänava äärne ala on väikeelamumaa.

## **3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.**

### **3.1. Üldidee.**

Ideeks on rajada Kaevu tn 18 kinnistu lõunaküljele, Uus-Roomassaare tn äärde, elamurajoon. Kaevu tn 18 kinnistul asuva terviseradadega parkmetsaga piirnev elamurajoon moodustab sellega ühe terviku. Eramukrundid paiknevad kahes tiivas noore kasemetsaga kaetud alal. Kahe eramugrupi vahel paiknevasse männimetsatukka on kavandatud lasteaed ning Uus-Roomassaare tänava poolsele kinnistu küljele väikesemahuliste korterelamute grupid. Elamute ning lasteaia paigutus võimaldab vaba juurde- ja läbipääsu terviseparki. Hoonestusega aladel säilitatakse puud gruppidega. Hoonemahud on vaba vormiga, paigutatud puudegruppide vahele. Looduslikus keskkonnas paiknevad elamud peaks olema avatud ja paviljoniliku lahendusega.

### **3.2. Side ümbritsevaga.**

Üheks läbivaks ideeks on Kaevu tn 18 kinnistul asuva tervisepargi orgaaniline sidumine ühtsesse rattateede võrku. Kaevu tänavalt hargneb rattatee terviseparki ning sealt üle Uus-Roomassaare ja Valguse tänava rannaäärsetele aladele. Lisaks on läbi tervisepargi ühendatud rattateed Marienthali teega ja Nooruse tänavaga.

Olemasolev Uus-Roomassaare tänava äärne hoonestus on paigutatud korrapäraselt tänava äärde. Sellest tulenevalt antakse kortermajade gruppide tänava poolsetele mahtudele ehitusjoon, võttes aluseks Uus-Roomassaare tn 35a paikneva kompleksi.

### **3.3. Krundijaotus.**

Suurima osa planeeritavast alast moodustab Kaevu tn 18 (tervisepark), mille suurus on 316416 m<sup>2</sup>. Planeeringuala lõunaküljele jäävad ühepereelamute krundid on paigutatud kahte rühma. Ühes 12 krunti (Vesikaare tn 1; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 14), teises 15 krunti (Pilve tn 3-14; 16; 18; 20). Ühepereelamu kruntide suurus on 1073-1481 m<sup>2</sup>. Uus-Roomassaare tänava äärde kavandatakse kolm krunti kortermajadele. Igale krundile võib ehitada kolm maja (Vesikaare tn 2, Pilve tn 1; 2). Kruntide suurus 6004-6296 m<sup>2</sup>. Kortereelamute ja üksikelamute vahele, elamurajooni keskele planeeritava lasteaia krundi (Päikese tn 2) suurus on 4960 m<sup>2</sup>.

Lisaks planeeritakse lasteaia ja Uus-Roomassaare tänava vahele reservi jääv sotsiaalmaa (Päikese tn 1) suurusega 2931 m<sup>2</sup> ning planeeringuala lõunatippu reservi jääv ärimaa (Uus-Roomassaare tn 37) suurusega 6891 m<sup>2</sup>.

Tänavaaladele on krundid D1 Vesikaare tn (4490 m<sup>2</sup>), D2 Päikese tn (512 m<sup>2</sup>) ja D3 Pilve tn (5497 m<sup>2</sup>).

Planeeritava kinnistu Kaevu tn 18 kogusuurus on 394017 m<sup>2</sup>.

### **3.4. Hoonestus.**

Üksikelamud on kavandatud ühe- (krundid nr 13-18) ja kahekorruselistena (krundid nr 1-12; 19-27). Kahekorruseliste elamute teise korruse pindala võib moodustada kuni 3/4 esimese korruse pindalast.

Kortereelamud on kavandatud kahekorruselistena. Ühes majas on 2 – 4 korterit. Esimese elukorruse põrand võib sõltuvalt projektist olla tõstetud maapinnast kuni 1 meetri.

Lasteaed on planeeritud ühekorruselise, kõrgusega 6 meetrit. Tulenevalt tavapärasest võrreldes suuremast kõrgusest on maja maht võimalik vertikaalselt liigendada.

Võttes arvesse iseloomuga asukohta peavad projekteeritavad hooned olema loodusesse

sulanduvad, järgides kaasaegset arhitektuurikeelt. Maju iseloomustavad puhtad pinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus. Mahulise eripära tagab iga konkreetse krundi asukoht ilmakaarte suhtes, ümbrus ja juurdepääsutee asukoht.

Domineerivateks välisviimistlusmaterjalideks on ükskielamute puhul erineva viimistlusega puit (loodus) ja klaas (avarus, valgus).

Kortermajad haakuvad Uus-Roomassaare tänava ruumiga. Praeguseks valmis ehitatud majad merepoolisel tänava küljel on valdavalt krohvitud viimistlusega, omades puitdekoori. Kortermajade fassaadis võib lisaks puidule ning krohvile kasutada ka puhasvuuk fassaaditellist, valubetooni. Kasuks tulevad suured klaaspinnad ja liigendustena toimivad terrassid ning rõdud.

Lasteaia hoone haakub oma olemasoleva kõrghaljastuse vahelise asukoha poolest üksikielamutega. Välisviimistluses kasutada puitu ja klaasi.

### **3.5. Tänavad ja teed, parkimine.**

Peamised juurdepääsud planeeritavale alale on Uus-Roomassaare ja Kaevu tänavatelt. Nooruse tänava poolt on juurdepääs pargi jalgrattateele ning terviseradadele. Ala on ühendatud linna rattateede võrgustikuga. Autoliikluse jaoks on park suletud.

Elamukvartalitele ja lasteaiale on kavandatud juurdepääsudeks uued tänavad (Vesikaare tn, Päikese tn, Pilve tn), mis saavad alguse Uus-Roomassaare tänavalt. Planeeritavate elamute juurde viivad tupiktänavad on kahesuunalised ja lõpetatud überpöördeplatsidega (min mõõtmed 12x12 m). Tänavaruum on muutuva laiusega vaheala, kus kõnnitee on enamuses kavandatud sõidutee äärde. Kõnniteed on ühenduses tervisepargist mere suunas kulgeva rajaga.

Tänavasõidutee osa laius on 6 m. Sõidutee on ette nähtud asfaltkattega. Kruntide sisseõiduteede laius vähemalt 3 m.

Uus-Roomassaare tänavale on kavandatud laiem ühtne kõnnitee mõlemale poole sõiduteed.

Tervisepargi küllastajate parkimine lahendatakse suuremalt jaolt hosteli juurde kuuluva parkimisalaga.

Eramute parkimine lahendatakse omal krundil. Planeerida vähemalt 2 autokohta.

Korterelamute igale kolmest majast koosnevale grupile on planeeritud 18 autokohta – iga korteri kohta 1,5 parkimiskohta. Projekteerimisel lahendada krundil olev parkimine eraldiseisvate parkimistaskutena, mille vahele jääb haljastus ja juurdepääsuteed.

Lasteaia parkla on kavandatud sissepääsutee vahetusse lähedusse. Autokohtade arv parklas min. 18.

Detailplaneeringuga on kavandatud Vesikaare tänavat ja Kaevu tn 18 asuvat terviseparki ühendav kõvendatud alusel tee, mis võimaldab vajadusel teenindavatele sõidukitele pääsu terviseparki.

### **3.6. Haljastus, piirded.**

Tervisepargi männimetsaga kaetud alal on uued rajad ning platsid paigutatud selliselt, et olemasolevad puud säiliks võimalikult suures mahus.

Elamute ja lasteaia ala katab valdavalt madal männimets, lõunaküljel kahe hargneva massiivina kaasik. Loodusliku keskkonna järgimisel tuleb uute hoonete püstitamisel arvestada olemasolevate puudegruppidega. Vabaplaanilisele haljastusele võib lisada uut kõrghaljastust. Nii nagu uutel krundidel, tuleb ka tänavaala laiemates kohtades võimalusel olemasolevaid puudegruppe säilitada.

Piirdeaiaid markeerivad korrapäratute kruntide kuju ja nende vahel olevat tänavaruumi. Üldpõhimõttena on piirded madalad (h kuni 1,2 m) ja läbipaistvad. Ruumi eraldamiseks on soovitatav kasutada piirdehaljastust. Materjalina kasutada puitu, kandepostideks võivad olla vajadusel teraspostid. Soovitatav on kogu planeeritava ala osas kavandada üks ja kindel piirdeaia süsteem, mille kooskõlastab Kuressaare linnaarhitekt. Lasteaia osas eraldada parklaala mänguplatsidest (tulenevalt hoone projektist). Terasvõrgust piirded pole lubatud.

### **3.7. Puhke- ja mängualad.**

Kortermajade gruppide keskele ja lasteaiahoone juurde kavandada tulenevalt konkreetsetest projektidest mängväljakud ja istepinkidega puhkealad.

### **3.8. Kuivendus, vertikaalplaneering.**

Planeeringuga on „Tehnovõrkude plaanile” kantud OÜ Klotoid’i poolt projekteeritud Tuule ja Valguse tänavate sademeveete ärajuhtimise projektlahendus, mis annab võimaluse arendusala sademeveete juhtimiseks eelpool nimetatud torustikku. Sademeveete torustikud on planeeritud tänavamaadele ja kavandatud pargi krundile C4. Sademevetetorustikele kehtib kaitsevöönd, 1m mõlemale poole torustikku.

Kõikidele tänavatele (Uus-Roomassaare, Vesikaare, Päikese, Pilve), jalgrattateedele, kõnniteedele/jooksuradadele ehitatakse välja kuivendussüsteemid mõlemale poole teed (kraavitus, truubid jne). Igale krundile projekteerida sademetevee kogumise ja ärajuhtimise torustik/kraavitus, et vesi ei voolaks naaberkrundile.

Uue elamurajooni juurdepääsuteede planeeritav kõrgus tuleneb Uus-Roomassaare tänava ning olemasoleva ümbritseva maapinna kõrgusmärkidest. Lõunapoolse elamutegrupi juurdepääsutee kõrgusmärgid on 2.30 – 2.70. Hoonete 0.00 = 2.80 – 3.50 (krundid A13-A27, B2, B3). Lasteaia juurdepääs on kõrgusel 2.50 – 2.90. Hoone 0.00 = 2.80 – 3.50. Põhjapoolsete elamute juurdepääsutee kõrgus on 2.70 – 3.80. Hoonete 0.00 = 3.80 – 4.50 (krunt B1), 3.00 – 3.70 (krundid A5, A6, A9-12), 4.00 – 4.70 (krunt A1-4, A7, A8). Maapinna vertikaalplaneering kruntide ja tänavaruumi osas peab tagama võimalikult suures mahus olemasoleva haljastuse säilimise. Kõige enam pinnasetoid ja maapinna kõrguste tõstmist vajab kinnistu lõunanurk, Uus-Roomassaare tänava äärne.

### **3.9. Prügi.**

Igal krundil peab olema oma prügikonteiner.

Korterelamutel on kolmest majast koosneva grupi peale ühised konteinerid. Prügikonteinerite asukoht määratakse järgnevate projekteerimisetappidega. Kortermajade (krundid B1, B2, B3) ning lasteaia (krunt C1) prügikonteinerid kavandada piiratud aediku või jäätmemajana. Aediku või jäätmemaja projekt kooskõlastada koos hoonete projektidega.

## **4. TULEKAITSE ABINÕUD.**

Planeeritavad ehitised on I kasutusviisiga, lasteaed krundil C1 IV kasutusviisiga.

Tulekustutusveega varustamine (hüdrandid) lahendatakse vee- ja kanalisatsiooni-torustike projekti mahus. Hüdrandid projekteerida tänavate maa-alale, päästeteenistuse autodele ligipääsetavatesse kohtadesse (joonisel: „Tehnovõrkude plaan” on kavandatavate tuletõrje hüdrantide asukohad kooskõlastatud päästeteenistusega).

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 10 m. Elamud on kahekorruselised. Elamute ja lasteaia minimaalne tulepüsivusaste on TP3.

Hooned projekteerida vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded.

## 5. KRUNDIJAOTUS.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus				
Aadress	Pindala, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Nr	Nimetus	Pindala, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Märkused
Kaevu tn 18	394017	Maatulundusmaa	A1	Vesikaare tn 1	1257	Elamumaa	
			A2	Vesikaare tn 3	1263	Elamumaa	
			A3	Vesikaare tn 5	1263	Elamumaa	
			A4	Vesikaare tn 7	1354	Elamumaa	
			A5	Vesikaare tn 9	1379	Elamumaa	
			A6	Vesikaare tn 11	1351	Elamumaa	
			A7	Vesikaare tn 4	1157	Elamumaa	
			A8	Vesikaare tn 6	1110	Elamumaa	
			A9	Vesikaare tn 8	1229	Elamumaa	
			A10	Vesikaare tn 10	1099	Elamumaa	
			A11	Vesikaare tn 12	1220	Elamumaa	
			A12	Vesikaare tn 14	1308	Elamumaa	
			A13	Pilve tn 3	1312	Elamumaa	
			A14	Pilve tn 5	1356	Elamumaa	
			A15	Pilve tn 7	1377	Elamumaa	
			A16	Pilve tn 9	1424	Elamumaa	
			A17	Pilve tn 11	1185	Elamumaa	
			A18	Pilve tn 13	1232	Elamumaa	
			A19	Pilve tn 4	1481	Elamumaa	
			A20	Pilve tn 6	1259	Elamumaa	
			A21	Pilve tn 8	1186	Elamumaa	
			A22	Pilve tn 10	1158	Elamumaa	
			A23	Pilve tn 12	1120	Elamumaa	
			A24	Pilve tn 14	1073	Elamumaa	
			A25	Pilve tn 16	1215	Elamumaa	
			A26	Pilve tn 18	1214	Elamumaa	
			A27	Pilve tn 20	1182	Elamumaa	
			B1	Vesikaare tn 2	6296	Elamumaa	
			B2	Pilve tn 1	6256	Elamumaa	
			B3	Pilve tn 2	6004	Elamumaa	
C1	Päikese tn 2	4960	Sotsiaalmaa				
C2	Päikese tn 1	2931	Sotsiaalmaa				
C3	Uus-Roomassaare tn 37	6891	Ärimaa				
C4	Kaevu tn 18	316416	Sotsiaalmaa				
D1	Vesikaare tänav	4490	Transpordimaa				
D2	Päikese tänav	512	Transpordimaa				

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus			
			D3	Pilve tänav	5497	Transpordimaa

**Märkused:**

- Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduse 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.

**6. SERVITUUTIDE VAJADUS.**

Krundi nr	Krundi aadress	Kitsendused
A19	Pilve tn 4	– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus <sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.
C4	Kaevu tn 18	– Sadevee kanal. trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005. – Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005. – Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005. – Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus <sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.
D1	Vesikaare tänav	– Sadevee kanal. trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005. – Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005. – Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005. – Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus <sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004. – 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007. – Tänavavalgustuse trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Kuressaare linna kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.

<b>Krundi nr</b>	<b>Krundi aadress</b>	<b>Kitsendused</b>
D2	Päikese tänav	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.</li> <li>– 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> <li>– Tänavavalgustuse trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Kuressaare linna kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> </ul>
D3	Pilve tänav	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sadevee kanal. trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.</li> <li>– 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> <li>– Tänavavalgustuse trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Kuressaare linna kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> </ul>

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED.**

Ala üldlahendus on suletud iseloomuga. Sissepoole pööratud olemusega elamugrupis on kogu liikumine elanike silme all, ala on hea vaadeldavusega. Tänavatele tuleb rajada tänavavalgustus. Vabaaja veetmiseks on mängu- ja puhkealad.



PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT:	<b>A1-A12, A20-A27</b>
Adress:	<b>Vesikaare tn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Pilve tn 3, 5, 7, 9, 11, 13, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20</b>
Omanik:	Kuressaare linn
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve:	elamumaa (E)
Hoone funktsioon-	ühepereelamu
Suurim ehitisealunepind-	200 m <sup>2</sup>
Hoonete arv krundil-	1
Hoone suurim kõrgus-	7,5 m
Korruselisus-	2
Hoone ±0.00=	3.80 – 4.50 (krunt A1, A2, A7, A8) 3.20 – 3.70 (krundid A3, A4, A5, A6, A9-12) 2.80 – 3.50 (A20-A27)
Lisa tingimused-	Teise korruse pindala kuni 3/4 esimese korruse pindalast.
Piirdeaed-	kõrgus kuni 1,2 m, läbipaistev puitpiire. Ühtne kogu elamukvartalis.
Üldmahu idee-	Sõltuvalt ilmakaartest tagasi astuv teine korrus võimaldab päikesepoolse katuseterrassi. “Puhtad” fassaadipinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus.

#### Projekteerimispõhimõtted:

Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles- kandiliste mahtude kombinatsioon varikatuste ja terrassidega. Katus lame (parapetiga) või ühepoolne madalakaldeline (0-10°). Kaarjate vormide kasutamine tulenevalt maja põhiideest on lubatud. Kolmnurkgeomeetria põhinevate vabavormsete “maastikumajade” puhul ei pea arvestama eelnimetatud katusekalletega.

Välisviimistluses kasutada erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Keelatud on imiteerivad materjalid- plastikust voodrilauad, kivipuruga plekid jms. Lubatud kasutada väiksemas mahus krohvi, puhasvuuk tellist, valubetooni. Värviliste klaaside kasutamine on lubatud.

Vältida kaarmotiive ja sambaid, samuti tornikesi. Hoone sokkel võimalikult märkamatu ja madal. Vältida tumendatud klaaside kasutamist.

Piirdeaiaks metall- või puitpostidel saetud puit kombineeritult haljastusega (hekk, põõsad). Krundi haljastus ja valgustus lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat kõrghaljastust.

Projekteeritavad elamute grupid peavad moodustama ühtse arhitektuurse tervikansambli. Eeldatav on ala väljarendamine planeeritavate tänavte äärde jäävate hoonegruppide kaupa teostades kindlale asukohale sobivad projektalahendused.

Lubatud on kasutada tüüpprojekte, juhul kui need on vastavuses käesolevas detailplaneeringus esitatud nõuetega.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga.

<b>Kitsendused</b>	<b>Tingimus</b>

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: **A13-A18**

Address: **Pilve tn 3, 5, 7, 9, 11, 13.**  
 Omanik: Kuressaare linn  
 Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (E)

Hoone funktsioon- ühepereelamu  
 Suurim ehitisealunepind- 250 m<sup>2</sup>  
 Hoonete arv krundil- 1  
 Hoone suurim kõrgus- 5,0 m  
 Korruselisus- 1  
 Hoone ±0.00= 2.80 – 3.50  
 Lisa tingimused-  
 Piirdeaed- kõrgus kuni 1,2 m, läbipaistev puitpiire. Ühtne kogu elamukvartalis.  
 Üldmahu idee- “Puhtad” fassaadipinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus.

**Projekteerimispehimoõtted:**

Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles- kandiliste mahtude kombinatsioon varikatuste ja terrassidega. Katus lame (parapetiga) või ühepoolne madalakaldeline (0-10°). Kaarjate vormide kasutamine tulenevalt maja põhiideest on lubatud. Kolmnurkgeomeetria põhinevate vabavormsete “maastikumajade” puhul ei pea arvestama eelnimetatud katusekalletega.

Välisviimistluses kasutada erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Keelatud on imiteerivad materjalid- plastikust voodrilauad, kivipuruga plekid jms. Lubatud kasutada väiksemas mahus krohvi, puhasvuuk tellist, valubetooni. Värviliste klaaside kasutamine on lubatud.

Vältida kaarmotiive ja sambaid, samuti tornikesi. Hoone sokkel võimalikult märkamatu ja madal. Vältida tumendatud klaaside kasutamist.

Piirdeaiaks metall- või puitpostidel saetud puit kombineeritult haljastusega (hekk, põõsad). Krundi haljastus ja valgustus lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat kõrghaljastust.

Projekteeritavad elamute grupid peavad moodustama ühtse arhitektuurse tervikansambli. Eeldatav on ala väljarendamine planeeritavate tänavte äärde jäävate hoonegruppide kaupa teostades kindlale asukohale sobinuvad projektlahendused.

Lubatud on kasutada tüüpprojekte, juhul kui need on vastavuses käesolevas detailplaneeringus esitatud nõuetega.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga.

Kitsendused	Tingimus

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: **A19**

Address: **Pilve tn 4**  
Omanik: Kuressaare linn  
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: elamumaa (E)

Hoone funktsioon- ühepereelamu  
Suurim ehitisealunepind- 200 m<sup>2</sup>  
Hoonete arv krundil- 1  
Hoone suurim kõrgus- 7,5 m  
Korruselisus- 2  
Hoone ±0.00= 2.80 – 3.50  
Lisa tingimused- Teise korruse pindala kuni 3/4 esimese korruse pindalast.  
Piiirdeaad- kõrgus kuni 1,2 m, läbipaistev puitpiire. Ühtne kogu elamukvartalis.  
Üldmahu idee- Sõltuvalt ilmakaartest tagasi astuv teine korrus võimaldab päikesepoolse katuseterrassi. “Puhtad” fassaadipinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus.

Projekteerimispehimõtted:

Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles- kandiliste mahtude kombinatsioon varikatuste ja terrassidega. Katus lame (parapetiga) või ühepoolne madalakaldeline (0-10°). Kaarjate vormide kasutamine tulenevalt maja põhiideest on lubatud. Kolmnurksegeomeetria põhinevate vabavormsete “maastikumajade” puhul ei pea arvestama eelnimetatud katusekalletega.

Välisviimistluses kasutada erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Keelatud on imiteerivad materjalid- plastikust voodrilauad, kivipuruga plekid jms. Lubatud kasutada väiksemas mahus krohvi, puhasvuuk tellist, valubetooni. Värviliste klaaside kasutamine on lubatud.

Vältida kaarmotiive ja sambaid, samuti tornikesi. Hoone sokkel võimalikult märkamatu ja madal. Vältida tumendatud klaaside kasutamist.

Piirdeaiaks metall- või puitpostidel saetud puit kombineeritult haljastusega (hekk, põõsad). Krundi haljastus ja valgustus lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat kõrghaljastust.

Projekteeritavad elamute grupid peavad moodustama ühtse arhitektuurse tervikansambli. Eeldatav on ala väljarendamine planeeritavate tänavte äärde jäävate hoonegruppide kaupa teostades kindlale asukohale sobivad projektlahendused.

Lubatud on kasutada tüüpprojekte, juhul kui need on vastavuses käesolevas detailplaneeringus esitatud nõuetega.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga.

<b>Kitsendused</b>	<b>Tingimus</b>
– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusel 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus <sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.	Mitte rajada kõrghaljastust.

**PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT:****B1-B3**

Address:

**Vesikaare tn 2, Pilve tn 1, 2**

Omanik:

Kuressaare linn

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve:

elamumaa (E)

Hoone funktsioon-

korterelamu

Suurim ehitisealunepind-

900 m<sup>2</sup>

Hoonete arv krundil-

3

Hoone suurim kõrgus-

8,0 m

Korruselisus-

2

Hoone ±0.00=

3.80 – 4.50 (krunt B1)

2.80 – 3.30 (krundid B2, B3)

Lisa tingimused-

Vähemalt üks hoonemaht peab olema Uus-  
-Roomassaare tn poolsel ehitusjoonel.

Päärdead-

kõrgus kuni 1,2 m, läbipaistev puitpiire. Ühtne  
kogu elamukvartalis.

Üldmahu idee-

Terrasside ja rõdudega liigendatud fassaad,  
suured aknapinnad.**Projekteerimispõhimõtted:**

Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles. Katus lame (parapetiga) või ühepoolne madalakaldeline (0-10°). Kaarjate vormide kasutamine tulenevalt maja põhiideest on lubatud. Kolmnurkgeomeetria põhinevate vabavormsete “maastikumajade” puhul ei pea arvestama eelnimetatud katusekalletega.

Kortermajade fassaadis võib lisaks puidule ning krohvile kasutada ka puhasvuuk fassaaditellist, valubetooni. Kasuks tulevad suured klaaspinnad ja liigendustena toimivad terrassid ning rõdud.

Välisviimistluses kasutada erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Keelatud on imiteerivad materjalid- plastikust voodrilauad, kivipuruga plekid jms. Värviliste klaaside kasutamine on lubatud.

Vältida kaarmotiive ja sambaid, samuti tornikesi. Vältida tumendatud klaaside kasutamist.

Piirdeaiaks metall- või puitpostidel saetud puit kombineeritult haljastusega (hekk, põõsad).

Krundi haljastus, parkimine, mänguväljakud ja valgustus lahendatakse hoonete projekti koosseisus. Säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat kõrghaljastust.

Projekteeritavad elamute grupid peavad moodustama ühtse arhitektuurse tervikansambli. Eeldatav on ala väljarendamine planeeritavate tänavte äärde jäävate hoonegruppide kaupa teostades kindlale asukohale sobivad projektlahendused.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga.

Kitsendused	Tingimus

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: C1

Address: Pääkese tn 2  
 Omanik: Kuressaare linn  
 Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: sotsiaalmaa (Üh)

Hoone funktsioon- lasteaed  
 Suurim ehitisealunepind- 1000 m<sup>2</sup>  
 Hoonete arv krundil- 1  
 Hoone suurim kõrgus- 6,0 m  
 Korruselisus- 1  
 Hoone ±0.00= 2.80 – 3.50  
 Lisa tingimused-  
 Piirdeaed- kõrgus kuni 1,2 m, läbipaistev puitpiire. Ühtne kogu kvartalis.  
 Üldmahu idee- “Puhtad” fassaadipinnad ja looduse keskel asuv paviljonilaadne ruumilahendus.

**Projekteerimis põhimõtted:**

Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles- kandiliste mahtude kombinatsioon varikatuste ja terrassidega. Katus lame (parapetiga) või ühepoolne madalakaldeline (0-15°). Kaarjate vormide kasutamine tulenevalt maja põhiideest on lubatud. Kolmnurkgeomeetriaal põhinevate vabavormsete “maastikumajade” puhul ei pea arvestama eelnimetatud katusekalletega.

Välisviimistluses kasutada erineva viimistlusega puitu ja klaasi. Keelatud on imiteerivad materjalid- plastikust voodrilauad, kivipuruga plekid jms. Lubatud kasutada väiksemas mahus krohvi, puhasvuuk tellist, valubetooni. Värviliste klaaside kasutamine on lubatud.

Vältida kaarmotiive ja sambaid, samuti tornikesi. Hoone sokkel võimalikult märkamatu ja madal. Vältida tumendatud klaaside kasutamist.

Piirdeaiaks metall- või puitpostidel saetud puit kombineeritult haljastusega (hekk, põõsad). Krundi haljastus, parkimine, mänguväljakud ja valgustus lahendatakse hoonete projekti koosseisus. Säilitada võimalikult suures mahus olemasolevat kõrghaljastust.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga.

Kitsendused	Tingimus

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT:

**C2**

Aadress:

**Päikese tn 1**

Omanik:

Kuressaare linn

Krundi pindala:

2931 m<sup>2</sup>

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve:

sotsiaalmaa (Üm)

Krunt on kavandatud rohealaks.

<b>Kitsendused</b>	<b>Tingimus</b>

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: **C3**

Aadress: **Uus-Roomassaare tn 37**  
Omanik: Kuressaare linn  
Krundi pindala: 6891 m<sup>2</sup>  
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: ärimaa (Ä)

Krunt on kavandatud reservi jäävaks ärimaaks. Ehitusõigus antakse eraldi projekti või detailplaneeringuga.

<b>Kitsendused</b>	<b>Tingimus</b>

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: C4

Address: **Kaevu tn 18**  
Omanik: Kuressaare linn  
Krundi pindala: 316416 m<sup>2</sup>  
Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: sotsiaalmaa (Üm)

Kavandatava krundi detailsemaks planeerimiseks teostatakse eraldi projekt.

<b>Kitsendused</b>	<b>Tingimus</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– Sadevee kanal. trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li><li>– Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li><li>– Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskkonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li><li>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.</li></ul>	Mitte rajada kõrghaljastust.



PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: **D1**

Address: **Vesikaare tänav**  
 Omanik: **Kuressaare linn**  
 Krundi pindala: **4490 m<sup>2</sup>**  
 Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: **transpordimaa (L)**

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile rajatakse avaliku kasutusega tänav.

Kitsendused	Tingimus
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sadevee kanal. trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.</li> <li>– 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> <li>– Tänavavalgustuse trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Kuressaare linna kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> </ul>	<p>Mitte rajada kõrghaljastust.</p>

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: **D2**

Aadress: **Päikese tänav**  
 Omanik: **Kuressaare linn**  
 Krundi pindala: **512 m<sup>2</sup>**  
 Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: **transpordimaa (L)**

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile rajatakse avaliku kasutusega tänav.

Kitsendused	Tingimus
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.</li> <li>– 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> <li>– Tänavavalgustuse trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Kuressaare linna kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> </ul>	<p>Mitte rajada kõrghaljastust.</p>

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT: **D3**

Aadress: **Pilve tänav**  
 Omanik: **Kuressaare linn**  
 Krundi pindala: **5497 m<sup>2</sup>**  
 Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: **transpordimaa (L)**

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile rajatakse avaliku kasutusega tänav.

<b>Kitsendused</b>	<b>Tingimus</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sadevee kanal. trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Kuressaare Veevärk kasuks. Keskonnaministri määrus nr 76 §2, 16.12.2005.</li> <li>– Sidekaabli servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Elion ettevõtte kasuks. Elektroonilise side seadus<sup>1</sup> §117 (2) 1), 08.12.2004.</li> <li>– 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m OÜ Jaotusvõrgud kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> <li>– Tänavavalgustuse trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Kuressaare linna kasuks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 §2, 26.03.2007.</li> </ul>	<p>Mitte rajada kõrghaljastust.</p>