

ESKIISI SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe määramine, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Kuressaare linna servas ning hõlmab Kihelkonna mnt 22 maaüksust (katastritunnus 34801:005:0113). Planeeritava maaüksuse pindala on 22814 m² ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Maa-ala ümbruses paiknevad põhiliselt transpordimaa, üldkasutatava maa ja elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala on valdavas ulatuses metsamaa kõlvikuga hoonestamata kinnistu. Maa-ala piirneb edelast Kuressaare - Kihelkonna - Veere tugimaanteega, põhjast Kuressaare ringtee tugimaanteega ning selle ääres paikneva kergliiklusteega, loodest Kellamäe ringteega ja lõunast-idast loodusliku rohumaaga. Juurdepääs planeeringualale on hea nii auto kui ka jalgrattaga ning jalgsi. Maaüksuse reljeef on tasane.

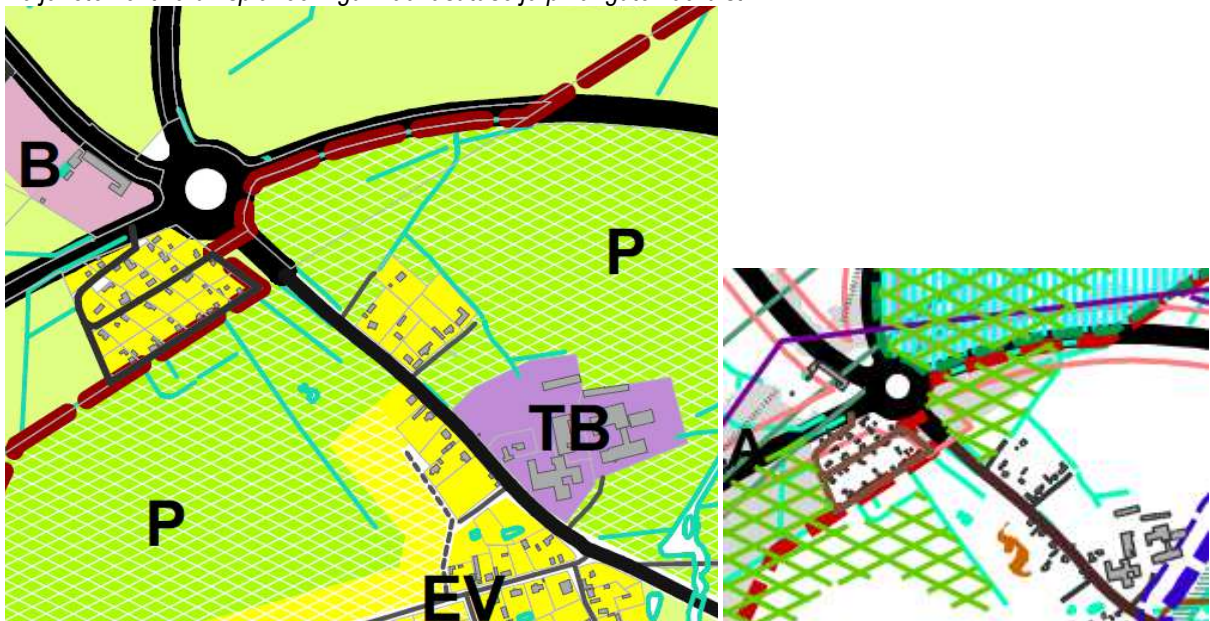
Planeeringualal on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

2.3. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi ühisplaneering). Selle kohaselt on planeeritav ala reserveeritud perspektiivse puhkeotstarbelise alana, kus on lubatud sihtotstarbed sotsiaalmaa ja ärimaa, ning roheline võrgustiku ala. Maaüksus asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Väljavõtte kehtiva ühisplaneeringu maakasutuse ja piirangute kaardist:



Ühisplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku aladel ehitamine üldjuhul välistatud. Puhkeotstarbelise ala tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu on ühisplaneeringut muutev.

Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratakse ettevõtlusala.

Planeeritav ala paikneb Kellamäe ringtee äärsel alal, kus rohevõrgustiku koridor on maanteedele ning Koondise tee elamuala poolt läbi lõigatud ning selle sidusus ja toimivus on häiritud.

Kuressaare ringtee ääres on välja kujunenud Kuressaare linna ettevõtlusala, kus valdavalt asuvad äri- ja tootmishooned. Ala on hästi ligipääsetav ilma linnaruumi sisenemata. Kavandatavad ärihooned ning laohoone on laiendus olemasolevale ettevõtlusalale ning toetavad piirkonna arengut ja rikastavad ala kasutusvõimalusi.

3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1. Krundijaotus

Planeeringuga Kihelkonna mnt 22 maaüksust ei jagata ja piire ei muudeta. Sihtotstarbeks määratakse ärimaa ja tootmismaa.

3.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Hoonestusala kaubandus- ja äripindade hoonete ning laohoone (logistikakeskuse) tarbeks määratakse lähtudes Kuressaare rohestruktuuri analüüsis (AB Artes Terrae OÜ, 2017) toodud nõudest säilitada arendustegevusel mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega ning välja kujunenud hoonestuse paigutusest Ringtee ääres. 30 m puhvertsooni hoonestust ei kavandata.

Piirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestuslaadi, kavandatavad hooned paiknevad ülejäänud Kuressaare ringtee äärsetest äri- ja tootmishoonetest eemal. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Planeeringuga kavandatakse kuni kolme kaubandushoone ja ühe laohoone rajamist. Ehitisealune pind kokku kuni 6000 m². Planeeritavate hoonete suurim korruselisus- 2 korrust.

3.3. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Kuressaare - Kihelkonna - Veere tugimaanteelt. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires, selleks kavandatakse kinnistule nõuetekohane parkla. Võimaliku puhvertsooni ulatuva parkla ja liikluspinna puhul võib haljastuse täiendamiseks parkimiskohtade katendiks kasutada murukivi. Täpsem lahendus antakse planeerimise ja projekteerimise käigus.