



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Saarte Metsamajanduse OÜ
Ringtee 14, Kuressaare 93815

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN
ROHU TN 4A
Kat.tunnus 71401:001:2788

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 10-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 09.08.2022

KURESSAARE 2022

ROHU TN 4A DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Saarte Metsamajanduse OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kuressaare linna keskosas, Rohu ja Torni tänava ristmiku lähedal. Rohu tn 4a katastriüksus sihtotstarbega ärimaa 100% piirneb põhja poolt Rohu tänavaga, lõuna poolt Torni tn 12, Torni tn 12a ja Rohu tn 4 // 4b katastriüksusega, ida poolt Rohu tn 4 // 4b katastriüksusega ja lääne poolt Torni tänavaga. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Rohu tn 4a katastriüksus 100% muust maast. EHR andmel asub kinnistul kutseõppeasutuse õppehoone (EHR kood 106006358). Geodeetiliste mõõdistustööde andmetel asuvad kinnistul vee- ja kanalisatsioonitrassid, soojavarustuse trassid, madalpingekaablid ja side õhuliinid. Õuealale on rajatud asfaldiplats, pingid, liivakastid ja atraktsioonid. Kinnistu on osaliselt piiratud kivimüüri ja rajatud on kõrgekasvuline hekk ja üksikud lehtpuud. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal (A). Vastavalt ÜP piirangute kaardile asub planeeringuala nn hallil alal, ehk piirangud puuduvad. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandeesutuste maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Maakasutus- ja ehitustingimused nimetatud alal määratakse üldjuhul arhitektuurikonkursi korraldamisel. Detailplaneeringuga esitatatakse ettepanek muuta katastriüksusel maakasutuse juhtotsraset rida- ja korterelamumaaks ja katastriüksuse sihtotstarvet elamumaaks 100%. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud.

Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone.

Eelnevast tulenevalt on algsatav detailplaneering üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringu seletuskirjas p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad valdavalt elamu- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Rohu tn 4a kinnistust ida pool asub Kuressaare Rohu Lasteaed (Ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja põhja pool hotell Arabella (Ärimaa 100%). Torni tänavaga külgnev lähiala hoonestus on korruselamute tüüpi, mis järgib planeeringuga kavandatavat hoonestust. Planeeritava hoonestuse paigutus Rohu tn 4a kinnistul ühtib Torni tänava ehitusjoonega. Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud hoonestuse struktuuri ning olemasolevat ja planeerivat hoonestustihedust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist tihedalt asustatud elamu- ja äritegevusega piirkonnaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR andmel asub kinnistul kutseõppeasutuse õppehoone (EHR kood 106006358), mis kuulub amortiseerumise tõttu lammutamisele. Katastriüksust läbiv kanalisatsioonitrass kuulub likvideerimisele või vajadusel ümbertõstmisele koostöös Kusessaare Veevärk AS-ga. Likvideerimisele kuuluvad ka olemasolevad väikevormid (liivakastid, atraktsioonid jne).

Kinnistule on planeeritud 2 korterelamut hoonete kõrgusega kuni 14,0 m ja ehitisealuse pinnaga kuni 300 m² ühe hoone kohta.

Projekteeritakse esteetiliselt sobivad ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned, mis harmoneeruvad olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumstruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Olemasolevad piirded (kivimüür) põhiosas säilitatakse. Uus piire samas stiilis olemasolevatega planeeritakse kinnistu ida- ja põhjapoolsesse ossa.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 600 m², sh. olemasolev 340,0 m² (lammutamisele kuuluv).

Hoonete maksimaalne arv krundil on 2 - korterelamud.

olemasolevatega planeeritakse kinnistu ida- ja põhjapoolsesse ossa.

Hoonete tulepüsisivusklass TP3

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb Rohu tänavalt läbi Rohu tn 4 // 4b kinnistu. Planeerimislahendus näeb ette uue mahasõidu ja juurdepääsutee rajamise Rohu tänavalt. Olemasolev juurdepääs likvideeritakse. Parkimine ja manööverdamine lahendatakse Rohu tn 4a kinnistul.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritava kinnistu veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi lahendatakse ühisvõrkude baasil vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele. Olemasoleva hoone ühendused likvideeritakse.

Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Soojavarustus

Planeeritava kinnistu soojaga varustamine lahendatakse ühisvõrkude baasil vastavalt Kuressaare Soojus AS tehnilistele tingimustele. Olemasoleva hoone ühendused likvideeritakse.

Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks on rajatud liitumiskilp ja sõlmitud liitumisleping. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid. Olemasoleva hoone ühendused likvideeritakse.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks taodeldakse Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused ja kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.