



Kuressaare linnas Kaare tn 3 kinnistu detailplaneering

ALGATAMISE TAOTLUS

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: info@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus
Registrikood: 77000306

Huvitatud isik:

KAYZER Corporation OÜ
Registrikood: 12797452

Tallinn, 2023

SISUKORD

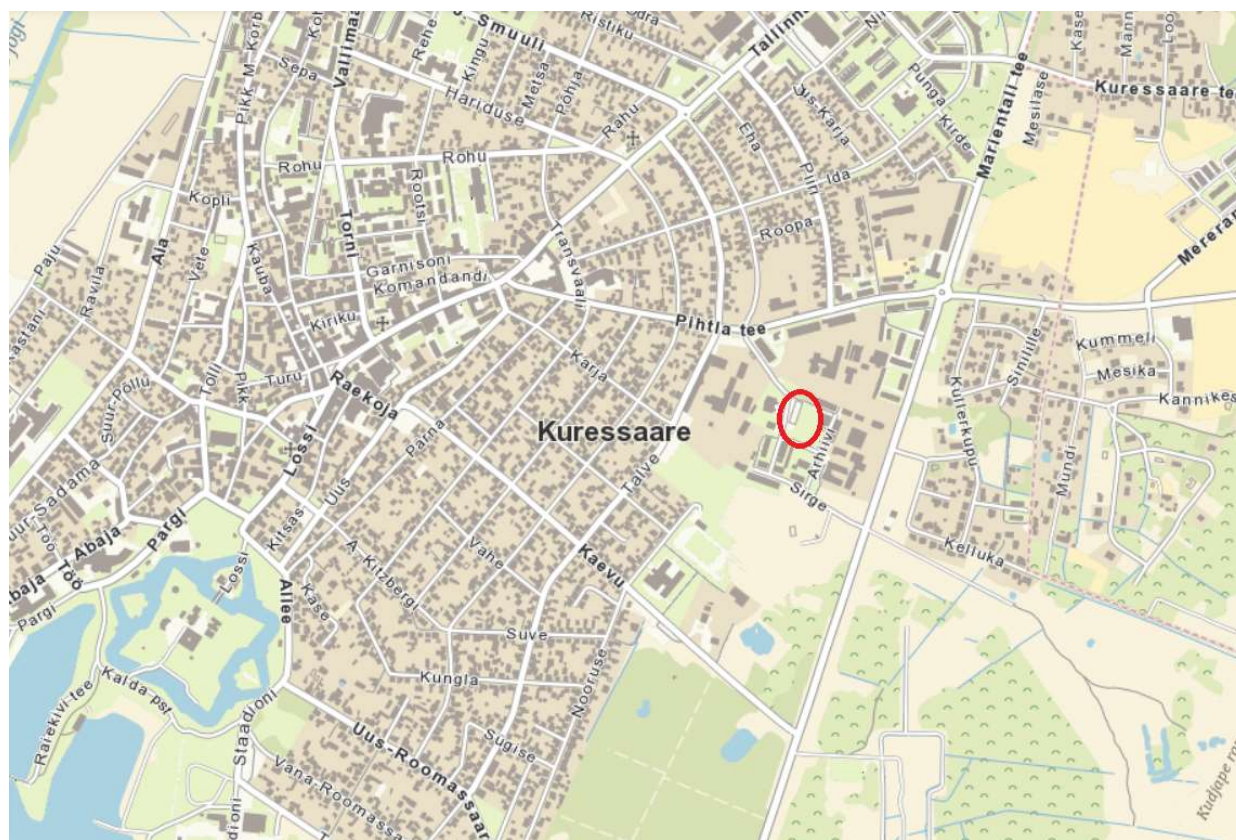
SISUKORD.....	2
1. SISSEJUHATUS.....	3
2. KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÖÖNDI ÜHISPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	4
3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4- ESKIISLAHENDUS	7

1. SISSEJUHATUS

Taotletav planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Kuressaare linnas ning jääb avaliku kasutusega teede nr 3490036 Arhiivi käik ja 3490130 Kaare tänav vahelisele alale. Kuressaare kesklinnast jääb ala ca 1 km kaugusele itta (vt Skeem 1).

Planeeringualasse jääb kinnistu:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Kaare tn 3	34901:012:0128	Ärimaa 100%	4819 m ²



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest, seisuga 22.06.2023. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Kaare tn 3 kinnistul asub ehitisregistri andmete alusel üks amortiseerunud 3-korruseline hoone (ehr.kood: 106007537, kasarm, ehitisealune pind: 885 m²), lisaks veel kinnikasvanud rivitreeningu väljak. Valdavalt on kinnistu võsastunud, ala lõunaosas leidub üksikuid puid.

Kaare tn 3 kinnistut koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus):

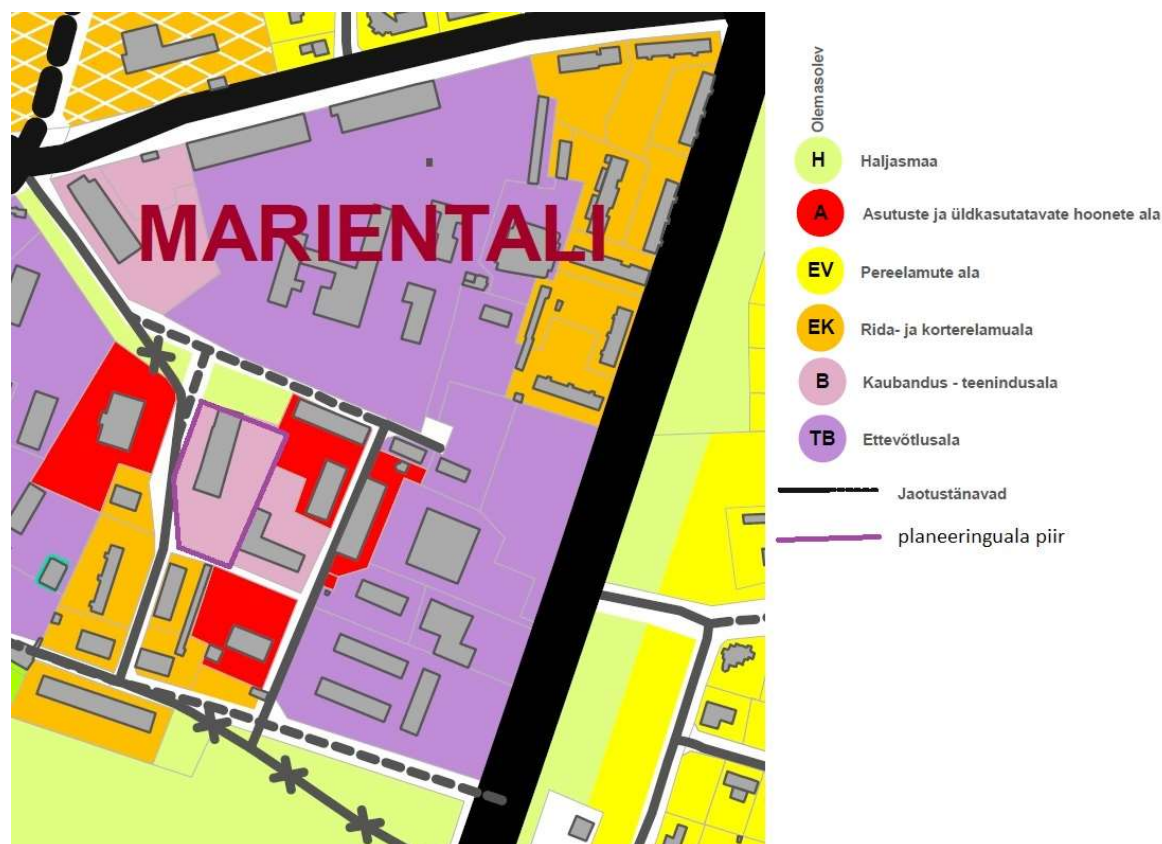
- ◆ Elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;

- ◆ Kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Veetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ◆ Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd.

Taotletav planeeringuala ei jää ühegi varemkehtestatud ega hetkel menetluses oleva detailplaneeringu alale.

2. KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÖÖNDI ÜHISPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Taotletav planeeringuala paikneb kehtiva *Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu* (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt *tiheasustusalal* oleva *B-kaubandus-teenindusalal* (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust*, kus planeeringuala on tähistatud lilla kontuuriga.

Taotletava planeeringuga soovitakse *Kaare tn 3* kinnistu jagada 2ks elumumaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele anda ehitusõigus kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ning ridaelamu rajamiseks.

Taotletav detailplaneering muudab kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut maakasutuse sihtotstarbe osas, kuid on kooskõlas EK- rida- ja korterelamumaale määratud tingimustega.

ÜP järgi on Marientali piirkond määratud terviklikumaks korterelamupiirkonnaks (ÜP seletuskirja ptk 4.3 tabel).

Planeeringuala jääb olemasolevale Marientali piirkonda, kus maakasutuses domineerivad ettevõtlus, asutused ja üldkasutatavad hooned, sekka rida- ja korterelamuid. Kaare tn 3 kinnistust põhja- ja idasuunda jäävad olemasolevad 1970ndatel aastatel rajatud laohooned-garaažid, kinnistust lõunasse jäävad 1940-1960ndatel rajatud 2- kuni 3-korruselised korterelamud, läände jääb 2-korruseline kogudusehoone. Kaare tn 3 kinnistust ca 250 m kaugusel idas ja läänes asuvad Kuressaare väikeelamute piirkonnad.

Marientali piirkonna näol on tegemist alaga, mis oma olemuselt ei sobitu ümbritsevasse linnaruumi ega keskkonda. Olemasolevad laohooned-garaažid on ajale jalgu jäänud ning kogu piirkond tervikuna vajab kaasajastamist ja korrastamist. Piirkonda ümbritsevad idast, läänest ja põhjast olemasolevad väikeelamute rajoonid, lõunas asub Kuressaare Nooruse Kool.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud kasarmu rekonstrueerimise ja uushoonestuse rajamisega antakse piirkonnale suund ja tõuge tänapäevasema ja jätkusuutliku elupiirkonna poole. Planeeringuga rekonstrueeritakse olemasolev ajalooline kasarmuhoone, muutes selle ainulaadse ja kõrge arhitektuurse tasemega eluhooneks, luues seeläbi elupinnad nõudlikule ja unikaalsust soovivale maitsele.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatud lähipiirkonda sobilik.

3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringulahendusega ei muudeta Kaare tn 3 kinnistu piiri ega suurust, küll aga muudetakse maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaast 100% elamumaaks.

Tabel 1. Säiliva krundi andmed

Aadress	Krundi suurus, m ²	Krundi maakasutuse sihtotstarve dp liikide kaupa
Kaare tn 3	4819	EK 100%

Selgitus:

EK- korterelamumaa.

Planeeringuga soovitakse Kaare kinnistule anda ehitusõigus olemasoleva kasarmu rekonstrueerimiseks kuni 5-korruseliseks ning kuni 19 m kõrguseks korterelamuks (plan. korterite arv: 48). Täiendavalt soovitakse anda ehitusõigus kuni kahe 1-korruselise ja kuni 7 m kõrge abihoone (näiteks: kuur, jalgratta ja/või lapsevankrite hoidla, prügimaja vms) rajamiseks. Maa-alust korrust detailplaneeringuga ei kavandata.

Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi pos nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone+ abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (põhihoone/ abihoone), m	Hoone suurim lubatud korruselisus (põhihoone/ abihoone)
Krunt pos 1	1300	1+2	19/ 7	5/ 1

Planeeritava ala täisehituse protsent on 27%.

Planeeringuala hoonestusalade kavandamisel on lähtunud määrusest *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*

Detailplaneeringu eskiisiga soovitakse luua meeldiv ning kvaliteetne elukeskkond. Krundile rajatavad hooned on kõrge arhitektuurse tasemega, pakkudes nii elanikele valgusküllaseid ja avaraid eluruumi. Rõhku on pandud madal- ja kõrghaljastusele ning rekreatiivsetele väärtustele, rajades planeeringuala keskele ühiskasutusega mänguväljaku(te)ga roheala. Korrastamata tühermaa saab planeeringuga uue ja kauni ilme, mis on positiivseks aspektiks piirkonna arengule ja väljanägemisele.

Planeeringualal on olemas liitumised vee- ja kanalisatsiooniga, küttega ja elektriga. Planeeringu koostamise käigus vaadatakse olemasolevad liitumised üle, vajadusel planeeritakse uued vajalike mahtudega tehnoõrgud.

Planeeringuga on kavandatud sõiduautode juurdepääsud mahasõiduga olemasolevalt avaliku kasutusega 3490130 *Kaare tänavalt* ning munitsipaalil olemalt transpordimaa krundil *Arhiivi tänav L1* (34901:012:0148) kulgevalt sõiduteelt. Planeeringuala parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 *Linnatänavad*, tabel 9.2. Igale korterile on ette nähtud 1 parkimiskoht. Kokku on kavandatud 48 parkimiskohta.

Planeeringuala lõunaosas leidub vähesel määral kõrghaljastust. Väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Täpne haljastuse lahendus antakse projekteerimise käigus. Planeeringuala haljaspinna osakaal on 37%.

4- ESKIISLAHENDUS