

Kuessaare mereäärse puhkeala detailplaneering

Kuessaare linn

I Köide

Seotud kultuurimälestised:

Kuessaare muinsuskaitseala registrinumbriga 27011

Kuessaare linnus registrinumbriga 20868

Kuessaare linnuse bastionid, raveliinid ja vallikraav registrinumbriga 20869



Töö nr: 23001DP1

Huvitatud isik/planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Versioon: V04

Kuupäev: 15.10.2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	6
1.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid.....	6
1.4	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
1.5	Vastavus maakonnaplaneeringule.....	7
1.6	Vastavus üldplaneeringule.....	7
1.7	Kehtivad detailplaneeringud.....	8
1.8	Muinsuskaitse eritingimused.....	8
1.9	Looduskaitse	8
2	Planeeringulahendus.....	10
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	10
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus	10
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	12
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
2.6	Tehnovõrgud.....	14
2.6.1	Üldised tingimused	14
2.6.2	Side	14
2.6.3	Elekter	14
2.6.4	Tänavavalgustus	15
2.6.5	Vesi ja kanalisatsioon.....	15
2.6.6	Tuletõrjevesi	15
2.6.7	Sademeveekanaliseerimine	15
2.6.8	Küte.....	15
2.7	Kujad	16
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	16
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	16
2.10	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.....	17
2.11	Servituutide ja või sundvalduse seadmise vajadus.....	17
2.12	Planeeringu elluviimine	17
3	Ehitusõigus kruntide kaupa.....	19

3.1	Pos 1	19
3.2	Pos 2	20
3.3	Pos 3	21
3.4	Pos 4	22
3.5	Pos 5	23
3.6	Pos 6	24
3.7	Pos 7	25
4	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	26
5	Joonised (esitatud eraldi failidena)	27
	<i>Asukohaskeem</i>	
	<i>Tugiplaan</i>	
	<i>Põhijoonis ja tehnovõrgud</i>	



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Planeeritava ala suurusega u 30 hektarit asub Kuressaare linnas.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht. Planeeringuala piir on tähistatud punase kriipsjoonega.

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab Tori tn 1, Pargi tn 15 ja Raiekivi tee 2 katastriüksustega piirnevat mereala ning järgmisi katastriüksusi:

1. Lossihoov 1 (katastritunnus 34901:014:0202, ühiskondlike ehitiste maa 100%);
2. Pargi tn 15 (katastritunnus 34901:014:0354, üldkasutatav maa 100%);
3. Raiekivi tee 1 (katastritunnus 34901:014:0002, ärimaa 100%);

4. Raiekivi tee 2 (katastritunnus 34901:014:0551, üldkasutatav maa 100%);
5. Raiekivi tee 4 (katastritunnus 34901:014:0011, tootmismaa 100%);
6. Supluse pst 2 (katastritunnus 34901:014:0003, ärimaa 100%);
7. Tori tn 1 (katastritunnus 34901:014:0004, transpordimaa 100%);
8. osaliselt Kalda pst 1 (katastritunnus 34901:014:0530, üldkasutatav maa 100%).

Detailplaneeringu ala on koostamisel muudetud järgmiselt:

- planeeringualasse on liidetud osa Ujula abajast seoses vette kavandatava silla ja väliuulaga;
- planeeringualast on välja arvatud Kalda pst 1 põhjapoolsed osad, kuna seal muutusi ei planeerita.

Detailplaneeringu eesmärgiks on puhkeotstarbeliste ehitiste ehitamiseks tingimuste määramine, väikevormide planeerimine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

- Planeeringu lähtedokument on Saaremaa vallavalitsuse 01.11.2022 a korraldus nr 2-3/1707 „Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu algatamine“;
- Kuressaare mereäärse puhkeala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (AB Artes Terrae OÜ töö nr 22081ET1);
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Kuressaare rannaala ideekonkursi võidutöö „360°“ Punktiir OÜ (autorid Eve Komp, Grete Veskiväli, Iris Epp Sildnik, Triin Vallner).

Detailplaneeringu koostamisel on Saaremaa vallavalitsuse poolt väljastatud geoalus.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

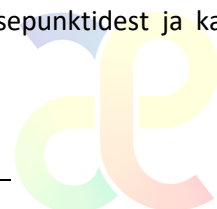
1.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala hõlmab Kuressaare rannaala ja Kuressaare lossi ala.

Lähikümbruses paiknevad mitmed olulised objektid, mis muudavad piirkonna funktsionaalseks ja atraktiivseks. Mõned olulisemad lähikonna piirkonnad ja objektid on:

- spad - Georg Ots Spa Hotell ja Asa Spa Hotell on populaarsed turismiühikud;
- äri- ja teenindusobjektid - Allee tänava piirkonnas on mitmeid äripindu, kohvikuid, restorane ja kauplusi, mis teenindavad kohalikke elanikke ja turiste;
- spordirajatised – Kuressaare linnastaadion ja spordiväljakud;
- puhkerajatised – Kuressaare lossipark ja rannaala;

Alale on hea ligipääs, kuna see asub jalutuskäigu kaugusel suurematest teenusepunktidest ja ka elukondlikest hoonetest.



Planeeringuala olemasolevast hoonestusest suure osa moodustab Kuressaare loss ning selle abihooned. Rannaalal asub rannahoone.

Planeeringuala lähipiirkonnas on väga eriilmeline hoonestus ning ühtne ehitusjoon puudub. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi sihtotstarbed on valdavalt ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatava maa, ärimaa ning veidi kaugemal elamumaad.

Planeeritud lahendus säilitab olemasoleva funktsiooni ning seega olulisi muudatusi lahendus kaasa ei too. Rannaalale kavandatakse kaasaegne terviklahendus, mis tõstab ala atraktiivust ning loob seega positiivset sisendit ka ümbrusele. Planeeringu koostamine on vajalik kavandatavale ehitustegevusele õigusraamistiku loomiseks ning avalikkuse kaasamiseks.

1.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asub rannahoone, Kuressaare linnus, mänguväljak, spordiatraktsioonid ning mitmed väikevormid ja puhkeotstarbelised ehitised. Planeeringualal asub looduskaitse alune Kuressaare lossipark ja kaitsealuseid linna ja taimeliike. Planeeringuala asub Kuressaare muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis.

Lossihoov 1 maaüksusel asub Kuressaare linnus, selle abihooned (9 hoonet) ja linnuse bastionid. Pargi tn 15 maaüksus on hoonestamata, alal asub kergliiklustee ja Suur Tõll ja Piret skulptuur. Raiekivi tee 1 maaüksusel asub hoone vundament. Raiekivi tee 2 maaüksus on hoonestamata, alal asub sadamakai ja sellele juurdepääsutee. Raiekivi tee 4 maaüksusel asub muul. Supluse pst 2 maaüksus on hoonestamata haljasala. Tori tn 1 maaüksusel asub sadamakai ja kruusakattega plats, mida kasutatakse parkimiseks. Kalda pst 1 on planeeringualas osaliselt ning maaüksusel asub olemasolev rannahoone, suplusrand ja puhkeala ning osa vallikraavist.

Juurdepääs planeeringualale on Pargi, Staadioni, Allee, Lossi ja Tori tänavatelt.

Planeeringuala reljeef on merepoolisel osal tasane, kaldega mere poole. Kuressaare linnuse müürid on ümbritsevast maapinnast ca 10 m kõrgemad.

Planeeringuala mererannast tulenevad kitsendused:

- kallasrada – 10 m;
- veekaitsevöönd – 20 m;
- ehituskeeluvöönd – üldplaneeringuga vähendatud 10. meetrile Eesti põhikaardile kantud veepiirist;
- piiranguvöönd – 200 m.

1.5 Vastavus maakonnaplaneeringule

Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94, alusel asub detailplaneeringualal Kuressaare linna väärtuslik maastik. Planeeringuala on seotud eelkõige kultuurilis-ajaloolise väärtuse, loodusväärtuse ja puhkeväärtusega. Planeeringulahenduses on maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

1.6 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt reserveeritud puhkeotstarbelisel alal P, mis on üldplaneeringuga antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele ja kus tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga ning planeeringuala mereosa sadama akvatooriumi alal ja ujula abajas veealal VS.

Veeala reserveeritakse üldplaneeringus sadamate juurde, ka sadamatele, kus ei ole õigusaktiga määratud sadama akvatooriumi piire. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal vähendatud ehituskeeluvöönd 10. meetrile.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

1.7 Kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

1. Puhkeala detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse 15. septembri 1998. a korraldusega nr 715);
2. Puhkeala detailplaneeringu muudatus Raiekivi tee 2 osas (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22. märtsi 2001. a otsusega nr 28);
3. Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27. jaanuari 2011. a otsusega nr 2);
4. Staadioni tn 9 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25. aprilli 2013. a otsusega nr 14);
5. Raiekivi tee 2 detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 13. aprilli 2021. a korraldusega nr 2-3/524).

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad planeeringuala ulatuses varasemad detailplaneeringud kehtetuks.

1.8 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu muinsuskaitse eritingimused on koostanud AB Artes Terrae OÜ 2022-2023. a, töö nr 22081ET1.

Planeeringulahendus on muinsuskaitse eritingimustega kooskõlas. Erandiks on Pargi tänav 15 kinnistule allee planeerimine, mida muinsuskaitse eritingimustes ei olnud lubatud. Pargi tn 15 kinnistul ei asu muinsuskaitseala kaitsevööndist lähtuvad vaatesektorid ning kõnniteeäärset puuderida on linnaehituslikult põhjendatud jätkata.

Krundile Pos 1 lossihoovi on lubatud muinsuskaitseameti heakskiidul eksponaatide püstitamine.

1.9 Looduskaitse

Planeeringualal asub looduskaitse alune Kuressaare lossipark (registri kood KLO1200119), mis on kaitse alla võetud Eesti NSV Ministrite Nõukogu 5. juuni 1959. a määrusega nr 218 «Abinõudest parkide säilitamiseks ja korrastamiseks vabariigis» (ENSV Teataja 1959, 36, 182; RT I 1997, 49, 799; 1999, 102, 909).

Lisaks asuvad planeeringualal kaitsealused liigid:

- Hirundo rustica (suitsupääsuke) KLO9107218;
- Riparia riparia (kaldapääsuke) KLO9127655;
- Serinus serinus (koldvint) KLO9107217;
- Platanthera bifolia (kahelehine käokeel) KLO9317115;
- Planeeringualal asuvad II kategooria loodusobjektid, kuid neid ei ole kaardile kantud.





Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti looduskaitse kaardirakendusest.

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringulahendus ja ehitusõigus on määratud vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja ideekonkursi võidutööle „360°“ ning koostöös Saaremaa vallavalitsusega.

Võistlustöö ideelahendus keskendub Kuressaare rannaala aktiivseks ja mitmekesiseks kasutamiseks. Rannamaastikku on kujundatud ringja rajaga, mis ühendab erinevaid tegevus- ja olemispaiku, pakkudes vaateid igas suunas. Rajatava ala kujundamisel on lähtutud olemasoleva maastiku võimalikult väiksest muutmisest. Ala aktiveerimist saab teha järk-järgult, vastavalt vajadusele.

Peamine muudatus on Ujula abaja avamine merele, et parandada veevahetust ja lisada ujuv purskkaev, mis toob lisaväärtust. Erinevaid tegevusalasid on tsoneeritud ringja raja äärde, et luua aktiivseid ja rahulikumaid alasid. Rannaalal on ka piknikuala ja lastemänguplats, sadamakaid ja parkimisala ning aktiivne ala erinevate sportimisvõimalustega.

Uued rajatised, nagu rannaklubi ja väliujula, loovad kogukonna kohtumisaega. Suvel saab ujuvpontoonidel kõndida ümber Ujuja abaja, pakkudes uusi vaatenurki.

Planeeringuala asutusfunktsioon säilib olemasolev.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud krundipiirid on esitatud põhijoonisel.

Maaüksused Raiekivi tee 1 (34901:014:0002), Supluse pst 2 (34901:014:0003) ja Kalda pst 1 (34901:014:0530) liidetakse üheks krundiks Pos 3. Kalda pst 1 maaüksusest eraldatakse muuli ala ning moodustatakse eraldi krunt Pos 5. Muus osas säilivad olemasolevad katastripiirid.

Tabel 1. Ehitusõigus.

Pos number	Pindala (m²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus ja absoluutkõrgus	Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	Hoonete suurim arv krundil
Pos 1	64 540	ÜK	37,40 m / ABS 41.98 m sealhulgas planeeritud pukktuulik 7,0 m/ 15,6 m ja planeeritud laululava astmestikul 5,0 / 9,5 m	4045 m² (sealhulgas olemasolevad hooned ca 3520 m² ja planeeritud pukktuulik 25 m² ning planeeritud laululava astmestik koos siseruumiga 500 m²)	11
			Olemasolevatele kõrvalhoonetele on lubatud teha juurdeehitusi vastavalt muinsuskaitse eritingimustele		
Pos 2	179 836	PK, PT, PR, ÄK,ÜK	11,0 m / ABS 12.50 m	1000 m² (rannaklubi)	1
			Lisaks ehitusõigusele on lubatud püstitada väljaspool ehituskeeluvööndit 4 alla 60 m² ja alla 5 m kõrgust hoonet (näiteks wc jne)		



Pos number	Pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus ja absoluutkõrgus	Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	Hoonete suurim arv krundil
Pos 3	36471	0...100% PK, PT, PR 0...5% ÄK	5,0 m/ ABS 6.60 m	830 m ² (sealhulgas olemasolev rannahoone ca 570 m ² ja planeeritud hooned (paviljon, vaatlustorn) 260 m ²)	2
Pos 4	6639	PK, PT	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 5	1170	V	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 6	2982	LV	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 7	391	LS	Puudub	Puudub	Puudub

ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa, PK - kultuuri- ja puhkerajatise maa, PT - turismi-, matka-, ja väljasõidukoha maa, PR - supelranna maa, ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, V - veekogu, LS - sadama maa, LV - linnaväljaku maa

Krunt Pos 1 on olemasolevates piirides Lossihoov 1 maaüksus (34901:014:0202). Krundil asub olemasolev Kuressaare linnus koos abihoonetega, mis on planeeritud säilitada olemasolevas mahus. Krundile on planeeritud täiendav ehitusõigus ühe pukktuuliku püstitamiseks ja laululava astmestiku koos siseruumidega püstitamiseks. Laululava kõrgus on planeeritud selline, et see ei oleks üle vallikraavi vaadeldav. Samuti on lubatud olemasolevatele abijoonetele teha juureehitisi vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Krunt Pos 2 on olemasolevates piirides Raiekivi tee 2 maaüksus (34901:014:0551). Krundile on planeeritud ehitusõigus uue rannaklubi ehitamiseks.

Krunt Pos 3 on moodustatud maaüksuste Raiekivi tee 1 (34901:014:0002), Supluse pst 2 (34901:014:0003) ja Kalda pst 1 (34901:014:0530) liitmisel. Krundil asub olemasolev rannahoone, mis on kavandatud säilitada. Krundile planeeritakse ehitusõigus uute hoonete (paviljon, vaatlustorn) ehitamiseks. Lisaks on lubatud krundile püstitada alla 60 m² ja kuni 5 m kõrgusi hooneid (näiteks tualetid, kioskid).

Krunt Pos 4 on olemasolevates piirides Pargi tn 15 maaüksus (34901:014:0354). Krundile ehitusõigust ei määrata.

Krunt Pos 5 on moodustatud maaüksusest Kalda pst 1 (34901:014:0530) olemasoleva muuli ulatuses ja on planeeritud veelalaks, kuna muul on kavas likvideerida, et parandada vee liikumist ujula abajas.

Krunt Pos 6 on olemasolevates piirides Tori tn 1 maaüksus (34901:014:0004). Krundile ehitusõigust ei määrata.

Krunt Pos 7 on olemasolevates piirides Raiekivi tee 4 (katastritunnus 34901:014:0011). Krundile ehitusõigust ei määrata.



Ehituskeeluvööndisse on kavandatud Looduskaitseaduse §38 erisuste¹ alusel ratastooli juurdepääs, sadamakai, sillad ja väliujula.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeringualas kohtuvad linnaehituslikult väga eriilmelised piirkonnad – Kuressaare linnus ja avalikud rannahooned.

Kuressaare linnuse osas (Pos 1) tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimuste nõuetest. Linnus koos juurdekuuluvate ehitistega tuleb säilitada, hooldada ja vajadusel restaureerida. Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus linnuse alale pukktuuliku ehitamiseks.

Krundile Pos 2 planeeritud rannaklubi hoone lahendus tuleb leida läbi arhitektuurivõistluse. Arvestada ideevõistluse võidutöö „360°“ lahendust ja muinsuskaitse eritingimuste nõudeid. Uus rannaklubi hoone projekteerida liigendatud mahtudega rannahoonetele iseloomulikult õhuline ning ümbruskonda sobitavana nii lähivaadetes (Tori ja Ujula abaja kallastelt) kui ka kaugvaates (merelt). Viimistlusmaterjalina kasutada uue rannahoone juures vähemalt osaliselt puitu, katuse kalle on vaba.

Krundile Pos 3 planeeritud paviljoni ja vaatlustorni arhitektuurilahenduses lähtuda ideevõistluse võidutööst „360°“ ja muinsuskaitse eritingimuste nõuetest. Krundile kavandatud alla 20 m² ja kuni 5 m kõrguste hoonete arhitektuurilahendus peab sobituma olemasolevate (rannahoone) ja kavandatud hoonetega. Uute riietuskabiinide, tualettide, kioskite jms väikeehitiste välisilme ühtlustada kogu rannaalal.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluslahenduses on arvestatud muinsuskaitse eritingimuste nõuetega. Eelistatud on jalakäijaid ja rattureid.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on kavandatud segaliikluse põhimõttel, kus eesõigus on jalakäijatel ja ratturitel. Rannahoone juurde planeeritud parkimiskohtadeni ning sadamakaini on soovitatav autoliiklus reguleerida erilubadega.

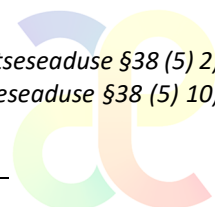
Pääs kallasrajale on tagatud olemasolevate ja planeeritud teede kaudu.

Pos 1 lossihoovis on lubatud vaid teenidav kaubatransport.

Soovitatav on pikendada (väljapool planeeringuala) Kalda ja Supluse puiesteel olevat kergliiklusteed nii lõuna suunas Väike-Roomassaare poolsaarele kui ka lääne suunas piki Tori abaja kallast ja Tori jõe kallast või piki Abaja tänavat.

Planeeringualal säilitatakse valdavas osas olemasolevad kergliiklusteed. Lähtuvalt ideevõistluse võidutöö „360°“ lahendusest on lisatud kergliiklusteid kogu planeeringualale. Kogu ranna-ala võidutöö idee keskpunktiks on ringikujuline kergliiklustee (rannapromenaad), mis asub nii ranna alal kui Ujula abajas vee-alal. Veealale on kavandatud väliujula, purre ja teisaldatav ujuvsild. Lahenduses on arvestatud ka ratastooli juurdepääsuga vette.

¹ Looduskaitseaduse §38 (4) 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele, Looduskaitseaduse §38 (5) 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, Looduskaitseaduse §38 (5) 9) sillale, , Looduskaitseaduse §38 (5) 10) avalikult kasutatavale tee.



Projekteerimisel tuleb hinnata ujuvillale mõjuvate jõududega (lainetud, tuul jms) ning ujuvilliga paigaldamisest lähtuvate mõjudega (vee liikuvus jms) ning sellest lähtuvalt koostada tasakaalustatud projektlahendus.

Täpne liikluslahendus ja parkimiskohtade paigutus määratakse ehitusprojekti. Pos 1 laululava projekteerimisel arvestada lossi teenindava transpordi juurdepääsuvajadusega. Teede ja platside lahenduses tuleb kasutada võimalikult suures ulatuses looduslähedasi ja vett läbilaskvaid katendeid. Vältida tuleb võimalikult suures ulatuses asfalt- ja betoonikivipindade tekitamist. Autoparklad tuleb liigendada haljastusega.

Olemasolevate ja kavandatud hoonete, palliplatside, mänguväljakute ja muu taristu juurde paigaldada ka raamist lukustamist võimaldavad jalgrattahoidjad. Täpne rattahoidjate lahendus ja arv määratakse ehitusprojekti.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tuleb säilitada Kuressaare linna mereäärsele alale iseloomulik traditsiooniline üldilme, mis on valdavalt lageda maastiku ja avatud vaadetega looduslähedane keskkond.

Haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda ideekonkursi võidutööst 360kraadi haljastuslikust lahendusest ja muinsuskaitse eritingimuste nõuetest (v.a allee pikendamine Pargi tänava ääres).

Haljastus lähtub "pesa" kujundist: seespool on funktsionaalsed haljastusalad, väljaspool looduslikumad ja vabavormilisemad niidud. Eesmärk on siduda olemasolev ja uus haljastus, luua mitmekesised ruumid ning tagada sujuvad üleminekud.

Haljastuse säilitamise ja kavandamise põhimõtted:

- kogu alal säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust välja arvatud juhul kui raied on vajalikud mälestise nr 20869 Kuressaare linnuse bastionid, ravelliinid ja vallikraav säilimiseks või taastamiseks;
- kogu alal suurem osa niidetavast murust on soovitatav asendada poollooduslike kooslustega, mis vähendab hooldust ja tõstab elurikkust;
- Pos 1 säilitada olemasolev haljastus, hävinenud haljastus asendada;
- Pos 2 säilitada maksimaalselt olemasolev haljastus. Uushaljastust lisada kavandatavate mängu- ja spordiväljakute juurde ja parklate liigendamiseks;
- Pos 3 säilitada maksimaalselt olemasolev haljastus. Uushaljastust lisada rannavõrkpallialast kirdesse jäävale haljasalale;
- Pos 4 Pargi tänava kõnniteele rajada kahepoolne allee;
- Pos 6 avalik ala kujundada kaasaegseks linnaväljakuks lisades pinke, prügikaste, väikevorme ning kõrg ja madalhaljastust;
- uushaljastuses eelistada võimalusel kohalikke taimeliike;
- ehitustegevusele ettejäeva haljastuse eemaldamisele eelistada ümberistutamist.

Väikevormide ja rajatiste kavandamise põhimõtted:

- istepinkide, valgustite, prügikastide, rattahoidlate, riietuskabiinide, teadete tahvlite, viitade jmt valikul ja kujundamisel tuleb leida ühtlustatud ja omavahel sobivad lahendused. Eelistada viimistlusmaterjalis ilmastikukindlaid materjale;

- skulpturaalsete mälestusmärkide kavandamisel lähtuda igal konkreetsel juhul isiku või sündmuse sisust ja iseloomust ning korraldada laiemat avalikkust haarav arutelu;
- mälestusmärkide kõrge kunstilise ja arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks tuleb korraldada võistlus. Poolsaare tippu (Pos 2) võib kavandada mälestusmärgi, mis mõjuks külastajatele tõmbepunktina;
- olemasolevat rularampi võib säilitada rajatise eluea lõpuni. Rularambile võib anda ehitusõiguse olemasolevas asukohas ja mahus ilma lisandusteta/laiendusteta kuni rajatise eluea lõpuni. Uue rulapargi rajamisel või olemasoleva rulapargi laiendamise ja täiendamise soovil, tuleb rulapark kavandada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes välja selgitatud sobivasse asukohta kas Ujula abaja äärde väikelaste mänguväljakust lõunasse või staadioni kõrvale, staadionist läände. Uute ehitiste kavandamisel kasutada ilmastikule ja üleujutustele vastupidavaid materjale, samas pidades silmas ka alade eriilmelisust; ranna-alale kavandada aktiivse puhkuse alad - laste mängualad, pallimänguplatsid (sh rannavolle) jms.

Planeeringuala maapinnakõrgusi ei ole kavas oluliselt muuta. Lubatud on kujunduslik maapinna modelleerimine – näiteks tehisluites rannaala vertikaalse mõõdu lisamiseks ja laste mängualal tehiskünkad vaba mängu soodustamiseks. Täpne vertikaalplaneeringu lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Üldised tingimused

Vältida planeeringualale uute eraldiseisvate tehnokappide paigaldamist, kavandada need hoonete ja rajatiste mahtu või võimalikult vähese vaadeldavusega kohta ja varjestada. Tehnovõrgud peavad olema vähese vaadeldavusega kohas või maa-alused.

Olemasolevad tehnovõrgud üldjuhul säilitatakse. Rannaklubile ja paviljonile on planeeritud uued elektri, veevarustuse ja kanalisatsioonivarustuse ühendused.

2.6.2 Side

Sidekanalisatsiooniga on varustatud vaid Pos 1 (Kuressaare loss), mujal planeeringualal ei asu sidekanalisatsiooni või sidekaableid.

Olemasoleva rannahoone, planeeritud rannaklubi, paviljoni ja teiste rajatiste, mis võiks vajada sidevõrku lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil. Juhul kui alale siiski soovitakse tuua optilise kaabliga kiiret interneti tuleb see lahendada eraldi ehitusprojektis.

2.6.3 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 13.02.2025 a. väljastatud tehnilised tingimused nr 489577.

Olemasolevad elektriühendused jäävad toimima. Rannahoone ehitamisel olemasolevale elektrikaablile tuleb kaabel ümber tõsta.

Olemasolevast alajaamast Lossi:(Kuressaare) (alajaam asub Lossihoov 1 kinnistul) on planeeritud toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina krundile Pos 2 planeeritud rannaklubini.



Olemasolevast alajaamast Staadioni:(Kuressaare) (alajaam asub Kalda pst 1 kinnistul) on planeeritud toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina krundile Pos 3 planeeritud paviljonini. Krundil Pos 3 planeeritud WC-de toide on kavandatud krundil olemasolevatest elektrikilpidest

Objekti elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Olemasolevatel elektrikaablitel säilivad olemasolevad talumiskohutused. Uuetele elektrikaablitele on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

2.6.4 Tänavavalgustus

Olemasoleva tänavavalgustuse rekonstrueerimiseks ja uue välisvalgustuse kavandamiseks tuleb koostada projekt. Kasutada säästlikke LED valgusteid. Uute valgustite valikul vältida valgusreostuse tekkimist.

2.6.5 Vesi ja kanalisatsioon

Planeerimise aluseks on AS Kuressaare Veevärk 05.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 3155.

Pos 2 krundile planeeritud rannaklubi liitumine ühisveevärgiga on planeeritud kinnistul paikneva De 50 Pe toru kaudu (kokkuleppel KOV-ga, torustik ei kuulu AS Kuressaare Veevärgile). Liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud kinnistul paikneva De 160 Pe torustiku kaudu (kokkuleppel KOV-ga, torustik ei kuulu AS Kuressaare Veevärgile).

Pos 3 krundile planeeritud paviljoni liitumine ühisveevärgiga on planeeritud Staadioni tänaval asuva De 125 Pe toru kaudu. Liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Tuule-Staadioni tn. ristmikul asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonikaevu K 3816.

Pos 3 krundile planeeritud WC-de vee- ja kanalisatsiooniühendused on planeeritud olemasolevatest krundil asuvatest torudest.

Ujula abajas on planeeritud purskkaevu paigaldamise võimalus. Purskkaev kavandada ujuvlahendusena, mis kinnitatakse ankurdatakse mere põhja. Purskkaevu elektritoide lahendatakse projekteerimisel olemasoleva rannahoone võik kavandatava rannaklubi elektrisüsteemist.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

Liitumiskohtade täpne paiknemine ja tehniline lahendus ning reovee ülepumpla vajadus selgitada projekteerimistööde käigus.

2.6.6 Tuletõrjevesi

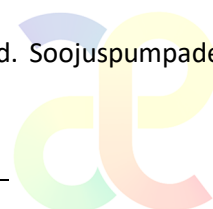
Tuletõrjevesi on lahendatud olemasolevate hüdrantidega. Olemasolevad hüdrandid on esitatud põhijoonisel.

2.6.7 Sademeveekanaliseatsioon

Sademevesi juhitakse krundi piires haljasalale ning immutatakse või juhitakse maapinna vertikaalplaneerimisega merre või vallikraavi. Kõva kattega pindadelt kogutud sademevesi, mis võib olla reostusohklik (nt. parklatest kogutud), vajab enne suublasse juhtimist täiendavalt puhastust (õli-liiva püüdur). Täpnelahendus, määratakse projekteerimisel.

2.6.8 Küte

Planeeritud hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Lubatud on soojuspumpad. Soojuspumpade välisosad tuleb avalikust ruumist varjestada.



2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Juhul kui hooned asuvad lähemal, kui 8 m, tuleb rakendada tuld takistavaid meetmeid.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- avatud ruum, tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademevee kanalisatsiooni. Sademevee eesvooluks on vallikraav ja meri. Kõva kattega pindadelt kogutud sademevesi, mis võib olla reostusohlik (nt. parklatest kogutud), vajab enne suublasse juhtimist täiendavalt puhastust (õli-liiva püüdur). Eelpuhastatud sademevee juhtimiseks merre on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

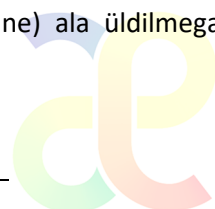
Krundil Pos 5 olev muuli osa on planeeritud likvideerida, et parandada vee liikumist ujula abajas. Muuli likvideerimiseks tuleb koostada projekt, millele juurde koostatakse ka vajadusel vastavad uuringud ja hangitakse load. Peale muuli likvideerimist muudetakse Eesti põhikaardi veepiiri, millest omakorda arvestatakse ehituskeeluvööndi ulatust. Juhul kui uuringute käigus leitakse, et muuli likvideerimine Ujula abaja seisundit ei paranda, ei ole muuli likvideerimine põhjendatud.

Kõikidele vette planeeritud objektidele (sild, väliujula, teisaldatav sild) tuleb koostada projekt(id), millele juurde koostatakse ka vajadusel vastavad uuringud ja hangitakse load. Väliujula ja sildade konstruktsiooni lahendus peab olema selline, mis ei takista vee liikumist.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Suuremad liigiti kogutavate jäätmete prügikastid tuleb paigaldada vähese vaadeldavusega kohta. Tagada alal jäätmete liigiti kogumine ka intensiivsema kasutusega objektide/hoonete juures. Konteinerite täpne asukoht määratakse projektis. Konteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

Kavandada aktiivsemas kasutuses objektide lähedusse (mänguväljak, rulapark jne) ala üldilmega sobilikud jäätmete liigiti kogumise lahendused avalikuks kasutamiseks.



2.10 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine

Kavandatava projektiga ei kaasne olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, mis kahjustaks keskkonnaseisundit või loodusvarade taastumisvõimet. Kaasnevad võimalikud mõjud on lühiajalised ning ilmnevad vaid ehitusajal. Avariilukordade tõenäosus ehitustegevuse ja eksploatatsiooni ajal on väike.

Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid.

Planeeringualal on looduskaitsealuseid ja muinsuskaitsealuseid objekte, millega on planeeringulahenduses arvestatud ning täiendavat häiringut tegevusega ei kaasne.

Tegevusega ei kaasne müra, vibratsiooni, lõhna, valguse ega soojuse reostust, ega mõjusid inimeste tervisele või heaolule.

Kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivseid teadaolevaid kumuleeruvaid faktoreid. Küll aga kaasneb tegevusega positiivne mõju. Kuressaare supelranna ja sellega piirnev puhkeala saab kaasaegse avalikkusele suunatud lahenduse, millega suureneb üldine inimeste heaolu.

Kavandatava tegevusega ei kaasnevad positiivseid kultuurilised ja sotsiaalsed mõju.

2.11 Servituutide ja või sundvalduse seadmise vajadus

Olemasolevatel tehnovõrkudel säilib olemasolev talumiskohustus.

Uutele tehnovõrkudele (Rannaklubi elektriühendus) on planeeritud servituudi seadmise vajadus võrgu valdaja kasuks.

2.12 Planeeringu elluviimine

1. Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saaremaa valla arengukavale.
2. Kavandatavaid hooneid teenindavad tehnovõrgud peavad olema valmis ehitatud ja kasutusele võetud koos hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega.
3. Detailplaneeringu alal võivad olla vajalikud arheoloogilised uuringud. Uuringute ja arheoloogilise järelevalve vajadus täpsustatakse projekteerimise etapis iga objekti puhul eraldi.
4. Projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.



3 Ehitusõigus kruntide kaupa

3.1 Pos 1

Pindala	64540 m ²
Krundi kasutamise otstarve	ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	37,40 m, sealhulgas planeeritud pukktuulikul 7,0 m ja planeeritud laululava astmestikul 5,0 m
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	ABS 41.98 m, sealhulgas planeeritud pukktuulikul ABS 15,6 m ja planeeritud laululava astmestikul ABS 9,5 m
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	4045 m ² (sealhulgas olemasolevad hooned ca 3520 m ² ja planeeritud pukktuulik 25 m ² ning planeeritud laululava astmestik koos siseruumiga 500 m ²)
Hoonete suurim arv krundil	11
Olemasolevatele kõrvalhoonetele on lubatud teha juurdeehitusi vastavalt muinsuskaitse eritingimustele	



3.2 Pos 2

Pindala	179836 m ²
Krundi kasutamise otstarve	PK - kultuuri- ja puhkerajatise maa PT - turismi-, matka-, ja väljasõidukoha maa PR - supelranna maa ÄK – kaubandus-m toitlustus-, ja teenindushoonete maa ÜK – kultuuri-, ja spordiasutuse maa
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	11,0 m
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	ABS 12,50 m
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	1000 m ² (rannaklubi)
Hoonete suurim arv krundil	1
Lisaks ehitusõigusele on lubatud püstitada väljaspool ehituskeeluvööndit 4 alla 60 m ² ja alla 5 m kõrgust hoonet (näiteks wc jne)	



3.3 Pos 3

Pindala	36471 m ²
Krundi kasutamise otstarve	PK - kultuuri- ja puhkerajatise maa 0...100% PT - turismi-, matka-, ja väljasõidukoha maa 0...100% PR - supelranna maa 0...100% ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 0...5%
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	5,0 m
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	ABS 6,60 m
Hoonete suurim maapealne ehitisealne pind	830 m ² (sealhulgas olemasolev rannahoone ca 570 m ² ja planeeritud hooned (paviljon, vaatlustorn) 260 m ²)
Hoonete suurim arv krundil	2
Lisaks ehitusõigusele on lubatud püstitada väljaspool ehituskeeluvööndit 4 alla 60 m ² ja alla 5 m kõrgust hoonet (näiteks wc jne)	

3.4 Pos 4

Pindala	6639 m ²
Krundi kasutamise otstarve	PK - kultuuri- ja puhkerajatise maa PT - turismi-, matka-, ja väljasõidukoha maa
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	Puudub
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	Puudub
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	Puudub
Hoonete suurim arv krundil	Puudub



3.5 Pos 5

Pindala	1170 m ²
Krundi kasutamise otstarve	V - veekogu
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	Puudub
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	Puudub
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	Puudub
Hoonete suurim arv krundil	Puudub

3.6 Pos 6

Pindala	2982 m ²
Krundi kasutamise otstarve	LV - linnaväljaku maa
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	Puudub
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	Puudub
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	Puudub
Hoonete suurim arv krundil	Puudub



3.7 Pos 7

Pindala	391 m ²
Krundi kasutamise otstarve	LS - sadama maa
Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus	Puudub
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	Puudub
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind	Puudub
Hoonete suurim arv krundil	Puudub

4 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1			
2			
3			
4			
5			



5 Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Asukohaskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis ja tehnovõrgud