



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isikud: Andres Tammel, Hiljar Mehik, Valdek Poopuu

Planeerija: DP Projektbüroo OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, KUDJAPE ALEVIK, NÕMME TN 1, 3 JA 5
DETAILPLANEERING

Nõmme tn 1 (kat.tunnus 27003:001:0151)

Nõmme tn 3 (kat.tunnus 27003:001:0152)

Nõmme tn 5 (kat.tunnus 27003:001:0153)

Nõmme tänav (kat.tunnus 27003:001:1003)

Nõmme tänav T1 (kat.tunnus 27003:001:1004)

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR 07-26-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Kuupäev: 10.06.2026

KURESSAARE 2026

NÕMME TN 1, 3 JA 5 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Huvitatud isikute taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. Jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“
- geodeetiline alusplaan, DP Projektbüroo OÜ töö nr 22-26-G

2. Detailplaneeringu üldesmärgid

Detailplaneeringu üldesmärgid on kehtiva Riksu maaüksuse detailplaneeringu muutmine ehitusõiguse ja krundijaotuse osas. Nõmme tn 1, Nõmme tn 3 ja Nõmme tn 5 katastriüksuste hoonestusalade paigutuse täpsustamine, katastriüksustele lisaks elamule abihoonete ehitusõiguse määramine, katastriüksuste piiride muutmine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal kehtib Kaarma Vallavolikogu otsusega 12.09.2002 nr 71 kehtestatud Riksu maaüksuse detailplaneering. Peale algatatava Nõmme tee 1, 3 ja 5 detailplaneeringu kehtestamist muutub Riksu maaüksuse detailplaneering antud osas kehtetuks. Planeeringuala asub Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud tiheasustusalal.

Planeeritav ala asub Kudjape aleviku lõunapoolses osas. Planeeringuala piirneb põhja poolt Kannikese tänav T1 katastriüksusega (27003:001:0149), lõuna poolt Mündi tn 20 katastriüksusega (43301:001:0214), ida poolt Mündi tn 12 (27003:001:0162) ja Mündi tn 14 (27003:001:0164) katastriüksustega ja lääne poolt Nõmme tn 2 (34901:015:0018), Nõmme tn 4 (34901:015:0103), Nõmme tn 6 (34901:015:0104) ning Kullerkupu tn 9 (34901:015:0011) katastriüksustega.

Planeeritav ala on hoonestatud, rajatud on tehnovõrgud ja haljastus.

Nõmme tn 1 katastriüksusel on EHR- s registreeritud elamu (120251104, olemas), abihoone (120537526, püstitamisel) ja abihoone (121388019, kavandatav).

Nõmme tn 3 katastriüksusel on EHR- s registreeritud elamu (120251084, olemas).

Nõmme tn 5 katastriüksusel on EHR- s registreeritud elamu (120548483, kavandatav) ja abihoone (120708968, püstitamisel).

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, kaitsealuseid objekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala asub lennuvälja kaitsevööndis.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, mille kohaselt asub planeeritav ala pereelamute ala (EV) juhtotstarbega alal. Ehitusõigus määratakse vastavalt ühisplaneeringu seletuskirjas p.4.3 esitatud pereelamute ala maakasutus- ja ehitustingimustele. Arvetada ühisplaneeringu seletuskirjas p. 4.4 *Alade kasutuspiirangud* esitatud lennuvälja kaitsevööndi piirangutega.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeritava ala lähipiirkonda jäävad elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksused. Planeeringualast lääne poole Kuressaare linna territooriumile jääb osaliselt kehtiv Marientali väikeelamute ala detailplaneering, mille eesmärk oli kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks. Planeering on suures mahus ellu viidud. Käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndisse jäävad Nõmme tee 2, 4 ja 6 elamukrundid.

Planeeringualast ida poole jäävad Riksu maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud Mündi tn 12, 14, 16 ja 18 hoonestatud elamumaa krundid.

Planeeringualast põhja poole üle Kannikese tänava jäävad Kannikese ja Sinilille tänavate hoonestatud elamumaa krundid.

Planeeringualast lõuna poole jääb kehtestatud Aiamaa detailplaneering, mille eesmärk oli üksikelamute planeerimine. Käesoleva detailplaneeringuga piirneb elamumaa sihtotstarbega Mündi tn 20 katastriüksus.

Nõmme tn 3 ja Nõmme tn 5 katastriüksusest lääne-edala suunas jääb hoonestamata Kullerkupu tn 9 katastriüksus sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%.

Kontaktvööndisse on rajatud kuni kahekorruselised madalate viilkatustega elamud. Abihooned on nii lame- kui ka viilkatustega.

Arvestades planeeringuala ja lähipiirkonna olemasolevat ruumilahendust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist sarnaselt väljakujunenud asusustustriga tihedalt asustatud elamupiirkonnaks.

6. Kruntide moodustamine

Nõmme tn 1 ja Nõmme tn 3 katastriüksuse piire ei muudeta. Nõmme tänav T1 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus liidetakse Nõmme tn 5 elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega. Piiride muutmise ettepanek esitatakse Nõmme tänava ja Nõmme tn 5 vahelisele katastriüksuse piirile.

7. Kruntide ehitusõigus

Vastavalt kehtestatud Riksu maaüksuse detailplaneeringule on kruntidele määratud ehitusõigus ühe elamu ehitamiseks. *Juhul kui soovitakse eraldiasuvat majandushoonet, määratakse selle asukoht ja suurus eraldi projekteerimistingimustega igal üksikul juhul.*

Nõmme tn 1 krundile on rajatud elamu, abihoone ja kasvuhoone. Nõmme tn 3 krundile on rajatud elamu ja abihoone. Nõmme tee 5 krundile on rajatud elamu ja abihoone.

Planeerimislahendusega määratakse kruntidele ehitusõigus lisaks elamule kuni kahe abihoone rajamiseks. Planeeritavad abihooned peavad harmoniseerima kruntide olemasoleva

hoonestusega. Kasutatada piirkonnas väljakujunenud sarnaseid katusekaldeid, välisviimistlust ja värvitoone. Hooned ja rajatised projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatada ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirdeaiad on rajatud kruntide piiridele, uusi piirdeid ei planeerita.

Vastavalt kehtivale Riksu maaüksuse detailplaneeringule on määratud krundi suurim ehitisealune pind täisehitusprotsendist, mis olenevalt krundi suuruselt on kuni 20%.

Nõmme tn 1

Hoonete suurim ehitisealune pind:	310 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, kuni 2 abihoonet
Elamu suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	8,0 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	elamust madalam
Krundi kasutamise otstarve:	üksikelamu maa (EP 100%)

Nõmme tn 3

Hoonete suurim ehitisealune pind:	350 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, kuni 2 abihoonet
Elamu suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	8,0 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	elamust madalam
Krundi kasutamise otstarve:	üksikelamu maa (EP 100%)

Nõmme tn 5

Hoonete suurim ehitisealune pind:	350 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, kuni 2 abihoonet
Elamu suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	9,0 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	elamust madalam
Krundi kasutamise otstarve:	üksikelamu maa (EP 100%)

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs kruntidele on tagatud munitsipaalomandis olevalt Nõmme tänavalt (27003:001:1003). Uusi juurdepääse ei planeerita.
Parkimine toimub krundisisesele.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisvõrkude baasil. Liitumised on rajatud ja liitumislepingud Kuressaare Veevärk AS-ga sõlmitud. Kruntide sademevesi immutatakse haljasaladel pinnasesse. Nõmme tn 5 krundile on rajatud tiik.

10. Soojavarustus

Kruntide soojaga varustamiseks võib kasutada õhk-õhk, õhk-vesi küttelahendusi, maakütet, päikeseenergiat ja muid taastuvenergia lahendusi. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele.

11. Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustuseks on sõlmitud võrgulepingud ja rajatud liitumised. Alternatiivselt võib kasutatakse elektrienergia tootmiseks taastuenergiat (hoonete katustele paigaldatavad päikesepaneelid).

12. Sidevarustus

Teleteenusteks on sõlmitud liitumislepingud Telia Eesti AS-ga ja rajatud optilised maakaablid elamutesse.