



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Rivo Tiirik

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, KURESSAARE LINN
RAUDTEE TN 16A (KAT.TUNNUS 34901:001:0179),
RAUDTEE TN 16B (KAT.TUNNUS 34901:009:0195)

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR 08-26-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Koostatud: 27.08.2026

KURESSAARE 2026

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Rivo Tiirik 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“
- Raudtee tn 16 detailplaneering, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr 007-07-DP
- geodeetiline alusplaan, Geodeesiabüroo OÜ töö nr G-189-06, 09.11.2006

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on kehtiva Raudtee tn 16 detailplaneeringu muutmine, Raudtee tn 16a ja Raudtee tn 16b katastriüksuste piiride muutmine, moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ning abihoone ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja trasside 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 idapoolses osas Raudtee ja Roopa tänava piirkonnas. Planeeringualal kehtib Raudtee tn 16 detailplaneering, kus Raudtee tn 16b osas on ehitusõigus realiseerimata. Naaberkatastriüksustel, Roopa tn 4 ja Pihtla tee 43, on kehtestatud detailplaneeringud. Roopa tn 4 detailplaneering on ellu viidud. Pihtla tee 43 detailplaneering on osaliselt ellu viidud.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Raudtee tn 16, Roopa tn 4 ja Roopa tn 6 katastriüksustega, lõuna poolt Raudtee tänav L1 ja Pihtla tee 43 katastriüksustega, ida poolt Roopa tn 8 katastriüksusega ja lääne poolt Raudtee tänav L2 ja Raudtee tn 16 katastriüksustega.

Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringuala 100% õuemaa ja katastriüksuste sihtotstarve elamumaa 100%.

Ehitisregistris hoonete ja rajatiste registreeringud puuduvad. Geodeetiliste mõõdistustööde andmete alusel asuvad planeeringualal kasvuhoonete vundamendid ja üksikud viljapuud. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel asusid kasvuhooned planeeringualal 1998. aastal, mis tänaseks on lammutatud. Planeeringuala on osaliselt piiratud võrk- ja metallaiaga, esineb looduslikku rohumaad ja võsa.

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel lennuvälja kaitsevööndis. Ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 29 m.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal 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 (ÜP), mille kohaselt asub planeeritav ala pereelamute juhtotstarbega alal.

Vastavalt ÜP seletuskirja punktile 4.3 mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaa kompaktse hoonestusega alasid. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu). Kruntide täisehituse % on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd. Kuna planeeritavate kruntide suurused on üle 1000 m², määratakse täisehituse % 20.

Vastavalt ÜP piirangute kaardile asub planeeringuala lennukite tõusu- ja maanduskoridoris. Planeerimislahenduse tulemusel moodustatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Ehitusõigus määratakse vastavalt ühisplaneeringu seletuskirjas p.4.3 esitatud pereelamute ala maakasutus- ja ehitustingimustele.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringualal varem asunud kasvuhooned on lammutatud ja võsa eemaldatud. Esineb üksikuid lehtpuid, viljapuid ja põõsastikku. Hoonete ja rajatiste planeerimisel säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ja krundid kujundatakse aedlinnalikke traditsioone järgides. Ehitustegevusele ette jäävad puud asendatakse kruntidel samas mahus.

Planeeringualast põhja, ida ja lääne pool asuvad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Lõuna poole jääb Pihtla tee 43 tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. Tootmishoone (tööstushoone koodiga 106004177) sellel krundil jääb planeeringualast ca 80 m kaugusele Pihtla tee lähedale. Raudtee ja Roopa tänavaga külgnev lähiala hoonestus on ühepereelamute tüüpi, mis järgib planeeringuga kavandatavat hoonestust. Rajatud on viil- ja kelpkatustegaga kuni kahekordsed elamud.

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

6. Kruntide moodustamine

Kruntide moodustamisel Raudtee tn 16a ja Raudtee tn 16b katastriüksuseid ei jagata. Planeerimislahenduse tulemusel muudetakse planeeringuala katastriüksuste piire.

7. Kruntide ehitusõigus

Ehitisregistri andmete alusel planeeringualal ehitised puuduvad.

Moodustatavatele üksikelamu maa kruntidele planeeritakse elamu ja kuni kaks abihoonet. Kasutatakse piirkonnas sarnaseid katusekaldeid, välisviimistlust ja värvitoone. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Piirdeaiad võib vajadusel rajada kruntide piirile. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Raudtee tee 16a

Hoonete suurim ehitisealune pind:	220 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 2 abihoonet
Elamu suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	8,0 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6,0 m;
Krundi kasutamise otstarve:	üksikelamu maa (EP 100%)

Raudtee tee 16b

Hoonete suurim ehitisealune pind:	215 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 2 abihoonet
Elamu suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	8,0 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6,0 m;
Krundi kasutamise otstarve:	üksikelamu maa (EP 100%)

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb Raudtee tänavalt planeeritava juurdepääsutee kaudu. Planeerimislahendus näeb ette uue mahasõidu, juurdepääsutee ja parkimisala rajamise. Juurdepääsutee kasutamine eeldab teeservituudi seadmist. Parkimine on planeeritud krundisiseselt.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritavate elamumaade veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisvõrkude baasil vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid. Sademevesi immutatakse kruntidel pinnasesse.

10. Soojavarustus

Hoonete soojaga varustamiseks võib kasutada õhk-õhk, õhk-vesi küttelahendusi, maakütet (soojuspuuraugud), päikeseenergiat ja muid taastuenergia lahendusi. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele.

Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Elektrivarustus

Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks taotletakse võrguvaldajalt (Elektrilevi OÜ) tehnilised tingimused. Alternatiivselt kasutatakse elektrienergia tootmiseks taastuenergiat (hoonete katustele paigaldatavad päikesepaneelid). Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Sideteenuse pakkujalt (Telia Eesti AS) taotletakse tehnilised tingimused teleteenustega liitumiseks.