



# Kuressaare linnas Kaare tn 3 kinnistu detailplaneering

## ALGATAMISE TAOTLUS

**Detailplaneeringu koostaja:**

ThinkTerra OÜ  
Registrikood: 16734833

**Planeerija/ projektijuht:**

Evely Ehrpas  
E-mail: [info@thinkterra.ee](mailto:info@thinkterra.ee)

**Vastutav isik:**

Liina Ollema

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Saaremaa Vallavalitsus  
Registrikood: 77000306

**Huvitatud isik:**

KAYZER Corporation OÜ  
Registrikood: 12797452

Tallinn, 2023

## SISUKORD

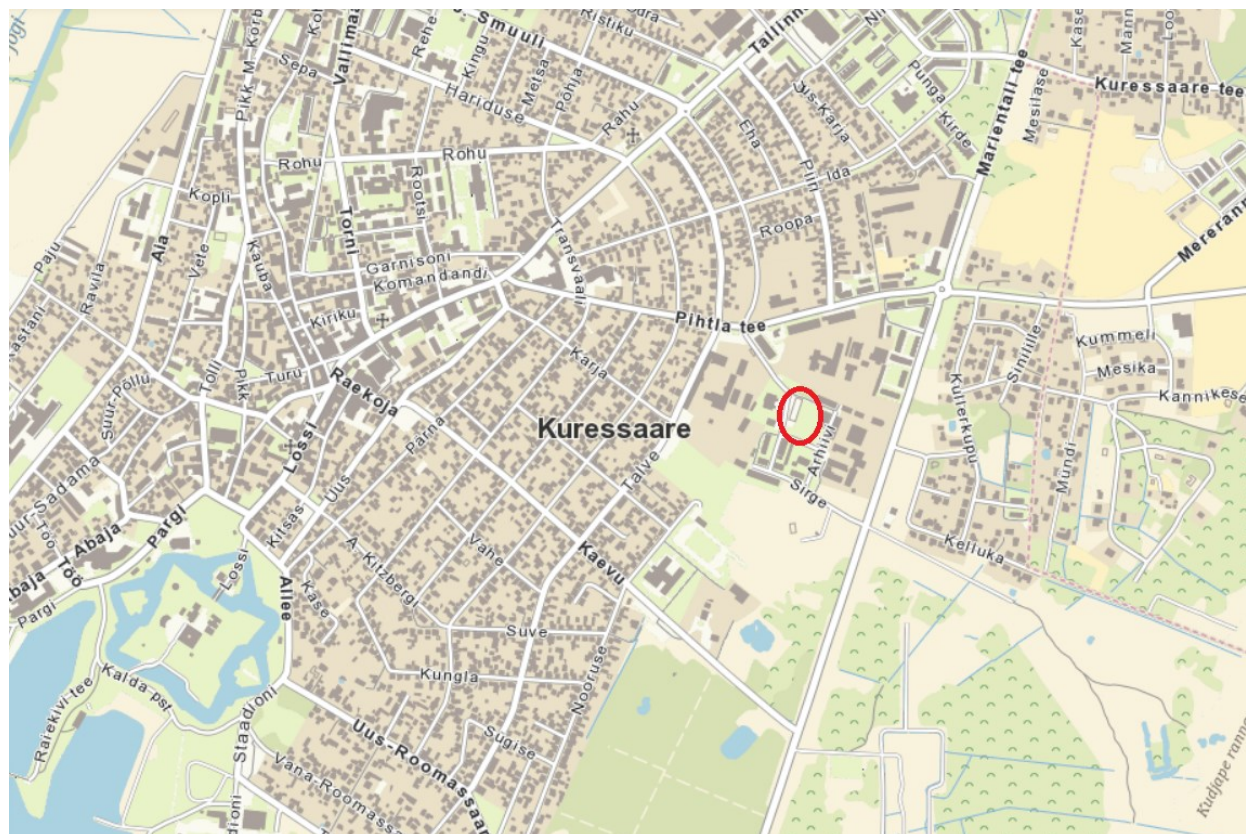
SISUKORD .....	2
1. SISSEJUHATUS .....	3
2. KURESSAARE LINNA JA KAARMA VALLA KONTAKTVÖÖNDI ÜHISPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG .....	4
3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	5
4- ESKIISLAHENDUS .....	7

## 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
<i>Kaare tn 3</i>	34901:012:0128	Ärimaa 100%	4819 m <sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>), lisaks veel kinnikasvanud rivitreeningu väljak. Valdavalt on kinnistu võsastunud, ala lõunaosas leidub üksikuid puid.

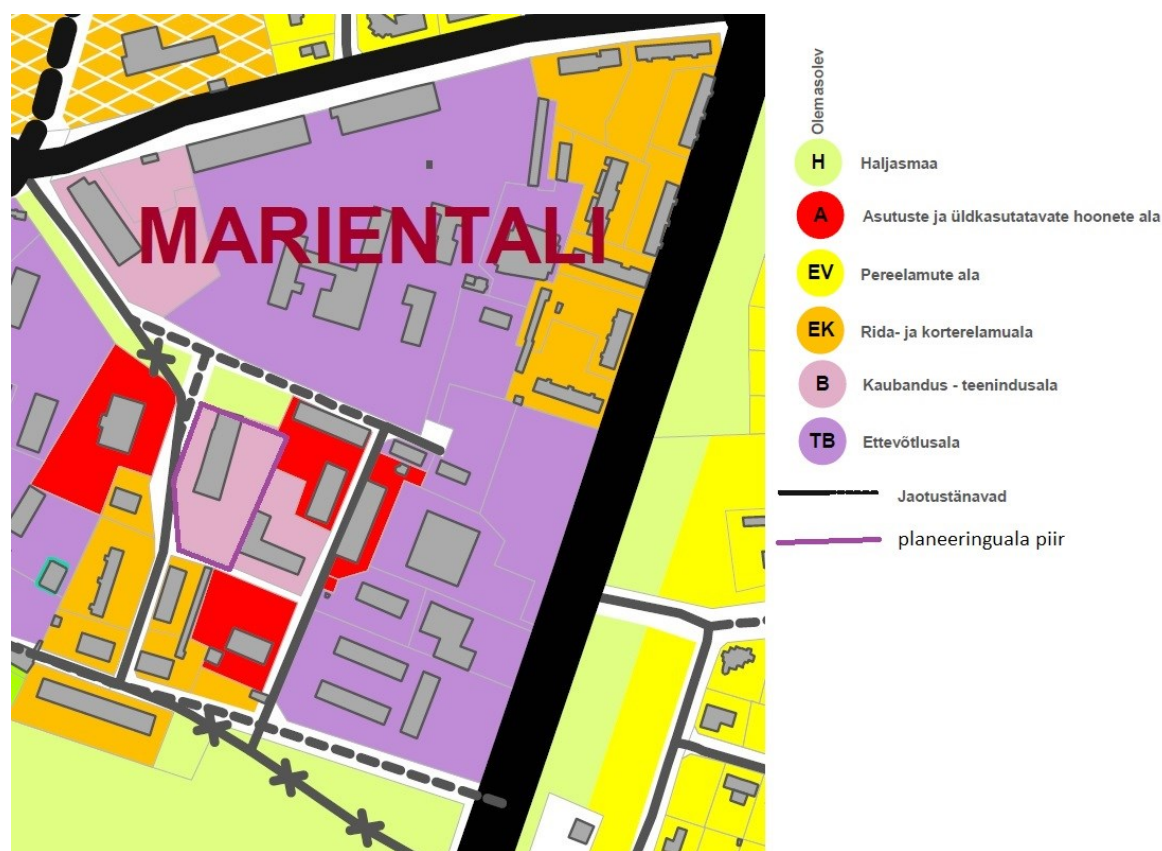
*Kaare tn 3* kinnistut koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus):

- ◆ Elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- ◆ Kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- ◆ Veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- ◆ Maa-aluse soojatorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 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 tiheasustusosalal oleva *B- kaubandus-teenindusosalal* (vt Skeem 2).



**Skeem 2.** Väljavõte *Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust*, kus planeeringuala on tähistatud linna 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-korruselise 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 tuge 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 on ette nähtud Kaare tn 3 kinnistu piiri, suuruse ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga on kinnistu ette nähtud jagada 2ks elamumaa krundiks.

**Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed**

Plan. krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m <sup>2</sup>	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1	3355	EK 100%
Krunt pos 2	1464	ER 100%

Selgitus:

EK- korterelamumaa;

ER- ridaelamumaa.

Plan. krundile pos 1 soovitakse anda ehitusõigus olemasoleva kasarmu rekonstrueerimiseks kuni 5-korruseliseks ning kuni 19 m kõrguseks korterelamuks, plan. krundile pos 2 ühe kuni 4 boksiga, kuni 12 m kõrge ning kuni 3-korruselise ridaelamu rajamiseks. Mõlemale krundile on lisaks elamule lubatud rajada

üks 1-korruseline ja kuni 7 m kõrge abihoone (näiteks: kuur, jalgratta ja/või lapsevankrite hoidla, prügimaja vms). Maa-alust korrust detailplaneeringuga ei kavandata.

**Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus**

Plan. krundi pos nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	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	1000	1+1	19/ 7	5/ 1
Krunt pos 2	300	1+1	12/ 7	3/ 1

Planeeritava ala täisehituse protsent on 27%.

Detailplaneeringu eskiisiga soovitakse luua meeldiv ning kvaliteetne elukeskkond. Kruntidele rajatavad hooned on kõrge arhitektuurse tasemega, pakkudes nii elanikele valgusküllaseid ja avaraid eluruumi. Kruntidel on rõhku 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 tehnovõrgud.

Plan. kruntide juurdepääsud on mahasõiduga olemasolevalt avaliku kasutusega 3490130 Kaare tänavalt, plan. krundile pos 1 on täiendav mahasõit antud munitsipaalil olemalt transpordimaa krundil Arhiivi tänav L1 (34901:012:0148) kulgevalt sõiduteelt. Plan. krundile pos 2 on planeeritud juurdepääsu servituudi vajadusega ala (S= 150 m<sup>2</sup>) plan. krundile pos 1 ligipääsuks.

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 32%.

## 4- ESKIISLAHENDUS