

02.10.2003

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Lähteolukord
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Golfiväljaku maa-ala
 - 3.1.1. Golfiväljak
 - 3.1.2. Golfiväljaku klubihoone, hooldushall ja parkla
 - 3.2. Väikeelamud
 - 3.3. Ranna tn.2 kinnistust loodavad krundid
 - 3.4. Hoonestustingimused
4. Teed ja liiklus

B. LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus dp. algatamisest
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

C. GRAAFILINE MATERJAL

- | | | |
|--|----------|--------|
| 1. Situatsiooniskeem | M1:20000 | Leht 1 |
| 2. Tugiplaan | M1:4000 | Leht 2 |
| 3. Põhijoonis | M1:4000 | Leht 3 |
| 4. Projektlahendus. Hoonestustingimused. | M1:2000 | Leht 4 |

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on golfiväljaku ja elamu- ning ärimaa maa-alade ja hoonestustingimuste planeerimine.

Käesoleva töö koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi materjale:

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamisest
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega
- Kuressaare linna kinnistute digitaalne alus
- Kuressaare linna üldplaneering
- Põduste jõe ja Linnulahe vahelise ala detailplaneering (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr. T-17-03-DP, kehtest. Kuressaare linnavalitsuse korraldusega 27.mai 2003 nr 365).
- Põduste jõe ja Linnulahe vahelisele alale kavandatav golfiväljak ja Põduste jõe puhastamine. Keskkonnamõjude hindamine. (Hendrikson & Ko, töö nr. 382/03).
- Golfiväljak Kuressaares Lahe tee, Sõrve mnt. ehitusgeoloogia uuringu aruanne (OÜ REI Geotehnika töö nr. 786-03)

02.10.2003

2. LÄHTEOLUKORD

Planeeritav maa-ala, suurusega 177 ha, asub Kuressaare linna lääneosas, piirnedes põhjast Lahe teega, idast Põduste jõega, lõunast Ranna tänavaga ja läänest Linnu lahega.

Planeeritavasse alasse jääb põhiosas 3 kinnistut:

- 1) Golfiväljaku - 1 036 562 m² - üldmaa
- 2) Lahe tee 14 - 28 088 m² - elamumaa
- 3) Ranna tn 2 - 703 940 m² - 85%maatulundusmaa, 10% väikeelamumaa, 5% ärimaa

Lisaks jääb Ranna tn 2 kinnistu sisse:

- 1) "Tuulte Roosi" elamukvartal mis koosneb omakorda 14 omaette kinnistust: 13 elamumaa sihtotstarbega kinnistut ja 1 ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega kinnistu (lastepäevakodu).
- 2) Ranna tn 18 - 1 886 m² - ärimaa (bensiinijaam)
- 3) Ranna tn 50 - 149 m² - tootmishoonete maa (kanalisatsiooni pumpla)

Planeeritavast alas läänes paikneb projekteeritav Mullutu-Loode maastikukaitseala, idas Põduste jõe äärne luhamaa ning maa-ala keskel ja põhjaosas on looduslik kadastik koos suuremate puudega ning paikneb ka rekultiveeritud Kellamäe prügilal.

Maa-alale pääseb Ranna tänavalt, Lahe teelt ja Heina tänava otsast üle Põduste jõe kulgevate tehnovõrkude üleviiku pidi.

Olemasolev Tuulte Roosi korruselamute kvartal on varustatud tehnovõrkudega (Kuressaare Veevärgi tsentraalse veetrassiga ja survekanalisatsioonitrassiga, Kuressaare Soojuse tsentraalse soojustrassiga ja Eesti Energia toitega) Heina tänavalt üle Põduste jõe kulgevate üleviiku pidi ja maa-alale rajatud tehnovõrkude muldkeha pidi (viimasele pääseb autoga ligi Ranna tänavalt). Maa-alal paikneb eraldi kinnistuna survekanalisatsiooni pumbamaja krunt, pindalaga 149m² ja Eesti Energia Loode alajaam Ranna tänaval.

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Põduste jõe veekaitsevöönd 10m
- Ehituskeeluvöönd 50m Põduste jõest (ranna ja kalda kaitse §10 lg.1)
- Krundile jääb osa Linnulahe kaitsealast. Pidada kinni Linnulahe kaitseala eeskirjadest (AÕS §169) (määratud varasema detailplaneeringuga)

02.10.2003

- Ranna tn.2 krundil asuvad side- ja elektriliinid, vee-, kanalisatsiooni- ja soojustrassid, mis ei kuulu kinnisasja koosseisu. Kinnistu omanik on kohustatud võimaldama nende vaba teenindamise ja täitma liinirajatiste ja trasside kaitse-eeskirju (AÕS §158, §164 ja §169)

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Golfiväljaku maa-ala

3.1.1. Golfiväljak

Planeeritud krundile rajatakse täismõõtmeline golfiväljak (st. 18 mängurada). Projekt viiakse läbi kahes etapis. I etapis ehitatakse välja 9 esimest rada ja II etapis 9 järgnevat rada.

Golfiväljaku rajamiseks ehitatakse välja:

- griinid (ligikaudse pindalaga koos par3 ja harjutusgriinidega 11600m²),
- mängurajad (ligikaudse pindalaga 126000m²),
- bunkrid (ligikaudse pindalaga 10800m²),
- semirafid (ligikaudse pindalaga 200000m²),
- harjutusväljak (ligikaudse pindalaga 26000m²),
- teed ja parklad (ligikaudse pindalaga 17300m²),
- tiigid (ligikaudse pindalaga 70000m²).

Kokku muudetakse olemasoleva krundi looduslikku keskkonda radade rajamisega 52,4 ha, see on ligikaudu 50%.

Vastavalt keskkonnamõjude hindaja poolt koostatud hinnangule, tuleb golfiväljaku ehitusel arvestada järgmiste printsiipidega:

1. Säilitada kasvukohad ja elupaigad, mis võimaldavad püsima jääda suuremal hulgal liikidel, näiteks valides tiheda kadastiku ja hõredate kadakatega looniidu vahel, eelistades viimast.
2. Jätta puutumatuks Põduste jõe kallasriba kui suurima ökoloogilise potentsiaaliga maastikuelement.
3. Tehisveekogude loomisel lähtuda mitte ainult täitematerjali vajadusest, vaid ka maastikulisest mitmekesisusest, tiigid rajada sinna, kus on selleks looduslikud eeldused.
4. Kui on vaja valida keerukama ja lihtsama struktuuriga säilitatavate või lisatavate objektide vahel, tuleb tingimata eelistada esimesi (puudegruppi üksikpuule, mitmerindelise metsaosa puudegrupile).
5. Säilitada tähelepanuväärsed maastikuelemendid-suuremad kivid, kiviaiad, karjaaia postid jms; nn soolopuud ja üksikpuud, -põõsad, mis on märkimisväärsed oma vanuse, harulduse, elujõulisuse, suuruse, kuju vms poolest.
6. Teostada maastikuhooldust looduslikel aladel väljaku sees ja piiridel (luht, Linnulaheäärne niit) eesmärgiga säilitada mitmekesisus.
7. Kaasata projekteerimis- ja ehitustöösse botaanik/metsaspetsialist, kes tähistab

02.10.2003

looduses säilitamist vääriavad alad/objektid, abistab golfiradade telgede ja murukamara piiride mahamärkimisel.

8. Kasutada haljastuses kohalikke liike-paju, must leeder, kontpuu, must lepp.

9. Üleminek tehisaladelt looduslikele peab olema sujuv, vältida sirgeid servi Lahe tee ja Linnulahe poolses osas.

Planeeritud krundil on olemasolev kõrgem põndak, kus kulgevad tehnovõrgud. Kuna viimane on näotu, tuleb selle kujundamiseks tellida haljastusprojekt. Projekti koostamisel arvestada harjutusväljakuga.

3.1.2. Golfiväljaku klubihoone, hooldushall ja parkla.

Golfiväljaku klubihoone, hooldushall ja parkla on planeeritud väljaku keskele olemasolevate tehnovõrkude lähedusse, et väljaku rajamise I etapis oleks võimalik ühendada hooned ka ühtsesse vee- ja kanalisatsioonivõrku. Mõlemale hoonele on planeeritud omaette krunt.

Arhitektuursed nõuded

Planeeringuga määratakse ainult hoonete suurim lubatud kõrgus ja maksimaalne ehitusalune pind. Kruntide kuju võimaldab hooned paigutada planeeringut läbiva tee suhtes kas risti või diagonaalselt. Parima arhitektuurse lahendi saamiseks on soovitatav korraldada lahtine arhitaktuurivõistlus.

Väikevormid

Golfiklubi, parkla ja teede valgustus, istepingid, reklaamstendid jms. lahendatakse golfiklubi, hooldushalli ja parkla projekteerimise käigus.

Piirdeaiad

Planeeritud golfiväljak jäetakse piiretega piiramata. Piirete vajadus võib tekkida tulevikus metsloomade poolt tekitavate kahjude tõrjumiseks Lahe tee ja Linnulahe poolses osas. Samuti võib tekkida vajadus piirata (näit. taluarhitektuurist omase madala roigas(ritv)tara motiiviga) Lahe teelt ala keskossa kulgev jalgratta-jalgtee vältimaks juhuslikku ekslemist golfiradade vahel.

Sama motiivi võiks kasutada ka elamugruppide tänavapoolses aialahenduses.

Soovitatav on anda lahendus projekteerimistingimustes (näit. kas horisontaalne või vertikaalne või varieeruv lahtise paeladumüüri elementidega jne.) elamugruppide kaupa.

Jäätmekäitlus

Olmeprügi eemaldatakse golfikompleksilt jäätmekäitlusfirma poolt. Sorteeritud jäätmete konteinerid paiknevad hoolduhalli läheduses, hooldushalli territooriumil.

3.2 Väikeelamud

Golfiväljaku maa-alale on planeeritud 3 elamukruntide piirkonda:

02.10.2003

1) Golfiväljaku lõunapoolses servas olemasoleva tehnovõrkude tunneli äärde jääv elamupiirkond: grupp nr.1 - 16 krunti.

Need krundid jäävad 1.ehitusjärjekorda, sest koos klubihoone kompleksiga tuleb välja ehitada nii tee kui ka tehnovõrgud. Kuna tegemist on klubi juurde viiva teega ning elamutegrupi suhtelises läheduses paikneb Tuulte Roosi elamukvartal suuremate hoonemahtudega, siis võiksid selle grupi elamud olla suuremad (ehitusala pind kuni 200m²). Sobivaks hoonestustüübiks üleminekuterritooriumil (pos.E1) võiks seksioonelamute poolisel küljel paikneda 2-korruselised ridaelamud.

2) Golfiväljaku keskel asub suurim 64 krundist koosnev elamupiirkond, mis omakorda on jagatud viieks elamutegrupiks (grupp 2...6).

Igale elamutegrupile on antud pisut erinevad hoonestustingimused ja mahud, vähendamaks visuaalselt suhteliselt suurt hoonestuse kontsentratsiooni kogu planeeritavat ala silmas pidades.

Kruntide keskmine suurus on 710 m². Planeeritud on suhteliselt suuri (1170 m²), kuid ka päris väikesi (449 m²) krunte. Väiksemate puhul on võimalik ehitada kaksikelamuid, jättes ära kruntidevahelise ehituskeeluala. Selline hoonestusviis annab vaatamata väikestele kruntidele tavapärase hoonestustiheduse. Kaksikelamute puhul (ka eraldiseisvate elamute puhul) võib hoonestuse, tuginedes kaasaja golfiväljakute arengutrendile mujal maailmas, ette näha kas püsielanike tarbeks või soovitatavalt võiks selles grupis (grupp nr.5) paikneda sessoonsed (rendi)majad professionaalsete rahvusvaheliste golfimängijate tarbeks. Väiksemate kruntide puhul on max ehitusaluseks pinnaks 100m² ja 1 korrus, suurematel 150m² ja 1+katusekorrus.

3) Olemasoleva kinnistu Lahe tee 14 jagamise tulemusena saadud 23 elamukrunti, mis moodustavad omaette, vähem golfiväljakuga haakuva elamutegrupi.

Kruntide keskmine suurus on 1170 m², suurim on 1257 m² ja väikseim 783 m².

Enamus krunte paikneb reana Lahe tee ääres, olles jätkuks olemasolevale hoonestusele, osa paikneb Papli tänavalt lähtuva uue tänava ääres. Kuna krundid asuvad golfiväljaku ääres olemasolevate kinnistute jätkuna siis võib neid käsitleda erinevalt ülejäänud kahest planeeritavast elamugrupist. Ehitiste ehitusalune pind võrreldes teiste projekteeritud elamugruppidega võib olla suurem (kuni 250m²), samuti võib krundile ehitada 1 abihoone.

Arhitektuursed nõuded

Planeeritud elamumaa grupid peavad moodustama laiemas mõistes ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes looduslikku keskkonda. Kuid samas on ette määratud erinevatele gruppidele erinevad ja pisut varieeruvad hoonestustingimused.

Sama kehtib ka piirdeaedade kohta. Kandvaks ideeks hoonestuse rajamisel peab olema mitte niivõrd linnalik ja valdavalt kivine, suhteliselt suur ja kõrge hoonestusmaht, vaid pigem suvilatele omane suhteliselt madal, kerge ja õhuline, rohke puidukasutusega arhitektuurikäsitus ja hoonestusviis.

02.10.2003

Hoonestustingimused

Planeeringuga määratakse ainult hoonete grupid, suurim lubatud kõrgus, korruselisus, krundi maksimaalne ehitusalune pind ja soovituslikud materjalid, jättes projekteerimistingimuste väljastajatele paindlikumad võimalused ja suuremad täpsustusõigused konkreetsete tingimuste väljastamiseks. Hoonestustingimused on grupiti erinevad, sõltudes kruntide asukohast ja suurusest.

On soovitatav kinni pidada erinevatele elamugruppidele ette antud piirpiirangutest ning võimalusel määrata arhitektuurne käekiri igale elamutegrupile tervikuna.

Haljastus

Kuna ehitusega hävib paratamatult osa olemasolevast haljastusest, tuleb ehituskeelualas maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Samuti on igale elamukrundile kohustusliku kõrghaljastuse nõue (min. 10%-l krundi pindalast). Kõrghaljastus planeerida kruntide väljakupoolsesse külge, et see toimiks ka kaitsehaljastusena.

Piirdeaiad

Määratud on piirete maksimaalne kõrgus – kuni 1.3m, tänavapoolne piire - puitpiire, kruntide vahel võrkpiire või puitpiire analoogselt tänavaga. Tänavapoolse piirde kujundus lahendatakse koos hoonestusgruppide arhitektuurse lahendusega.

Jäätmekäitlus

Elamukruntidel paigutada prügikonteinerid prügiveoautole ligipääsetavasse kohta.

3.3 Ranna tn 2 kinnistust loodavad krundid

Olemasolevast kinnistust moodustatakse Tuulte Roosi elamukvartali juurde sissesõidutee kõrvale 4 krunti. Krundid on suured ja neid on võimalik hiljem jagada. On moodustatud ka liiklusmaa krunt laiusega 15m, sõidutee laius on 6m. Loodavatele kruntidele on planeeritud ridaelamute ja korruselamute ehitamise võimalus. Hoonestustingimused täpsustatakse edasiste projektidega.

3.4 Hoonestustingimused

Vt. järgnev tabel.

Hoonestustingimused Golfväljaku kinnistust moodustavatele kruntidele

Elamute grupp	Pgs. nr.	Krundi aadress	Krundi plan. suurus m ²	Ehit. alune pind	Korruselisus max	Hoonete arv krundil max	Maa sihtotst-farve (vast.def.pl.)	Maa sihtotst-vast. katasfri-üksuse liigite	Sihtotstarbe pindala vast. üksuse liig.	Suletud bruto pind vast. DP liigile ja katasfriüksuse liigile	Piirangud							
											Hoone lubat. suurim kõrgus (meetrites)	Katuse kalle	Karuseharja suund	Erinõudud välisvmm.-le	Min. tulepüsisus klass	Haljastus	Piirdeaad	Kiitsendused Servituudid
1	1	Albatrossi tn.	667	200	2	1	EE	E	100%	300	8.0	20°-35°	risti või paralleelne kinnistu tänavapoolse piiriga	valdavalt kivi, kombineeritud puiduga (v.a. palk) (v.a. palk)	TP3	Ehituskeelualas (v.a. tänavapoolne külg) on kõrghaljastuse mahavõtmise keelatud kohustuslik kõrghaljastus 10%-l krundi pindalast	Piirdeada max kõrgus 1.3m	Tänavapoolne piire - puitpiire, kinnistute vahel võrkpiire
	2	Albatrossi tn.	715	200	2	1	EE	E	100%	300								
	3	Albatrossi tn.	820	200	2	1	EE	E	100%	300								
	4	Albatrossi tn.	727	150	2	1	EE	E	100%	250								
	5	Albatrossi tn.	580	150	2	1	EE	E	100%	250								
	6	Albatrossi tn.	979	200	2	1	EE	E	100%	300								
	7	Albatrossi tn.	1075	200	2	1	EE	E	100%	300								
	8	Albatrossi tn.	1087	200	2	1	EE	E	100%	300								
	9	Albatrossi tn.	1099	200	2	1	EE	E	100%	300								
	10	Albatrossi tn.	1010	200	2	1	EE	E	100%	300								
	11	Albatrossi tn.	781	150	2	1	EE	E	100%	250								
	12	Albatrossi tn.	867	150	2	1	EE	E	100%	250								
	13	Albatrossi tn.	922	200	2	1	EE	E	100%	250								
	14	Albatrossi tn.	977	200	2	1	EE	E	100%	250								
	15	Albatrossi tn.	1115	200	2	1	EE	E	100%	250								
	16	Albatrossi tn.	1120	200	2	1	EE	E	100%	250								
2	17	Albatrossi tn.	1060	150	1+k	1	EE	E	100%	230	7.0±1.0	20°-35°						
	18	Albatrossi tn.	1100	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	19	Albatrossi tn.	980	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	20	Albatrossi tn.	834	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	21	Albatrossi tn.	832	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	22	Albatrossi tn.	790	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	23	Albatrossi tn.	783	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	24	Albatrossi tn.	918	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	25	Albatrossi tn.	980	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	26	Albatrossi tn.	1004	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	27	Albatrossi tn.	1057	150	1+k	1	EE	E	100%	230								
	28	Albatrossi tn.	1170	150	1+k	1	EE	E	100%	250								
3	29	Albatrossi tn.	755	150	1	1	EE	E	100%	150	5.0±1.0	5°-15°		valdavalt puit (v.a. palk), kombineeritud kiviga				
	30	Albatrossi tn.	651	150	1	1	EE	E	100%	150								
	31	Albatrossi tn.	835	150	1	1	EE	E	100%	150								
	32	Albatrossi tn.	1005	200	1	1	EE	E	100%	200								
	33	Albatrossi tn.	936	200	1	1	EE	E	100%	200								
	34	Albatrossi tn.	985	200	1	1	EE	E	100%	200								
	35	Albatrossi tn.	968	200	1	1	EE	E	100%	200								
	36	Albatrossi tn.	894	200	1	1	EE	E	100%	200								
	37	Albatrossi tn.	840	200	1	1	EE	E	100%	200								

Hoonestustingimused Golfväljaku kinnistust moodustavatele kruntidele

Elamute grupp	Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi plan. suurus m ²	Ehit. alune pind	Korruselisus max	Hoonete arv krundil max	Maa sihtots-tarve (vast.def.pl.)	Maa sihtotsi-vast. katarsri-üksuse liigile	Sihtotsiarbe osakaal vast. kat.üksuse liig.	Suletud bruto-pind vast.DP liigile ja katarsriüksuse liigile	Piirangud							
											Hoone lubat. suurim kõrgus (meetrites)	Katuse kalde	Katuseharja ja suund	Erinõuded välisviim.-le	Min. tulepüsisus klass	Haljastus	Piirdeaed	Kitsendused Servituudid
4	38	Luige tn.	644	100	1+k	1	EE	E	100%	150	7.0±1.0	20°-35°	risti või paralleelne kinnistu tänavapoolse piiriga	valdavalt kivi, kombineeritud puiduga (v.a. palk) (v.a. palk)	TP3	Ehituskeelualas (v.a. tänavapoolne külg) on kõrghaljastuse mahavõtmine keelatud kohustuslik kõrghaljastus 10%-l krundi pindalast	Piiirdeaia max kõrgus 1.3m	Tänavapoolne piire - puitpiire, kinnistute vahel vorkpiire
	39	Luige tn.	644	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	40	Luige tn.	736	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	41	Albatrossi tn.	596	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	42	Albatrossi tn.	556	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	43	Albatrossi tn.	936	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	44	Albatrossi tn.	821	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	45	Albatrossi tn.	755	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	46	Albatrossi tn.	614	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	47	Albatrossi tn.	590	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	48	Albatrossi tn.	507	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	49	Albatrossi tn.	440	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	50	Albatrossi tn.	571	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	51	Albatrossi tn.	669	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
5	52	Albatrossi tn.	757	100	1+k	1	EE	E	100%	150	≈5.0	5°-15°	puit (v.a. palk),					
	53	Albatrossi tn.	784	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	54	Albatrossi tn.	826	100	1+k	1	EE	E	100%	150								
	55	Albatrossi tn.	468	100	1	1	EE	E	100%	100								
	56	Albatrossi tn.	474	100	1	1	EE	E	100%	100								
	57	Albatrossi tn.	487	100	1	1	EE	E	100%	100								
	58	Albatrossi tn.	499	100	1	1	EE	E	100%	100								
	59	Albatrossi tn.	483	100	1	1	EE	E	100%	100								
	60	Albatrossi tn.	490	100	1	1	EE	E	100%	100								
	61	Albatrossi tn.	557	100	1	1	EE	E	100%	100								
	62	Albatrossi tn.	515	100	1	1	EE	E	100%	100								
	63	Albatrossi tn.	559	100	1	1	EE	E	100%	100								
	64	Albatrossi tn.	549	100	1	1	EE	E	100%	100								
	65	Albatrossi tn.	554	100	1	1	EE	E	100%	100								
6	66	Albatrossi tn.	555	100	1	1	EE	E	100%	100	≈7.0	20°-35°	valdavalt puit (v.a. palk), kombineeritud kiviga					
	67	Albatrossi tn.	547	100	1	1	EE	E	100%	100								
	68	Albatrossi tn.	553	100	1	1	EE	E	100%	100								
	69	Albatrossi tn.	843	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	70	Albatrossi tn.	800	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	71	Albatrossi tn.	546	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	72	Albatrossi tn.	567	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	73	Albatrossi tn.	565	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	74	Albatrossi tn.	563	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	75	Albatrossi tn.	568	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	76	Luige tn.	540	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	77	Luige tn.	563	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	78	Luige tn.	588	100	1+k	1	EE	E	100%	130								
	79	Luige tn.	576	150	1+k	1	EE	E	100%	180								
80	Luige tn.	566	150	1+k	1	EE	E	100%	180									

G1	Albatrossi tn.	941 812	-	-	-	Ü	Ü	100%	-	Hoonestustingimused vabad Soovitav määrata läbi arh.konkursi
G2	Albatrossi tn.	1 637	500	2	1	Ä	Ä	100%	1000	
G3	Albatrossi tn.	3 321	750	2	2	Ü	Ü	100%	1000	

L1	Albatrossi tn. T-1	23 652	-	-	-	L	L	100%	-	Tänavaa-ala = seadusjärgne kitsendus tulevaste võrguvaldajate kasuks
L2	Luige tn.	1 477	-	-	-	L	L	100%	-	
Lp	Albatrossi tn.	4 724	-	-	-	Lp	L	100%	-	

Golfväljaku kitsendused: avalik jalgteed (vt. joonis)
 tehnovõrkude kitsendused (vt. joonis 5)
 Põduste jõe veekaitsevöönd 10m ja ehituskeeluala 50m

Märkused: 1. Soovitav on projekteerimistingimused koostada määratud hoonegruppidele ühiselt
 2. Elamugrupp 5 - proj. tingimustega võib ette näha hoonestada hotellitüüpi paarismajadega või üksikmajadega sesoonse kasutusega.

Hoonestustingimused kinnistust Lahe tee 14 moodustatavatele kruntidele

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi plan. suurus m ²	Ehit. alune pind	Korruselisus max	Hoonete arv krundil max	Maa sihtotst- tarve (vast.det.pl.)	Maa sihtotst- vast. katastri- üksuse liigile	Sihtotstarbe osakaal % vast. kat. üksuse liig.	Suletud brutopind vast DP liigile ja katastriüksuse liigile	Piirangud							
										Hoone lubat. suurim kõrg.m	Katuse kalle	Katusehar ja suund	Erinõuded välisviim.-le	Min. tulepüsisus klass	Haljastus	Piirdeaed	
81	Lahe tee	1206	250	2	1+1	EE	E	100%	400	9.0	20°-35°	risti või paralleelne kinnistu tänavapoolse piiriga	kivi kombineeritud puiduga (v.a. palk)	TP3	Ehituskeeluala (v.a. tänavapoolne külg) on kõrghaljastuse mahavõtmise keelatud kohustuslik kõrghaljastus 10%-l krundi pindalast	Piirdeala max kõrgus 1,3m	Tänavapoolne piire - puitpiire, kinnistute vahel võrkpiire
82	Lahe tee	1211	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
83	Lahe tee	1215	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
84	Lahe tee	1220	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
85	Lahe tee	1225	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
86	Lahe tee	1229	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
87	Lahe tee	1234	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
88	Lahe tee	1239	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
89	Lahe tee	1243	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
90	Lahe tee	1248	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
91	Lahe tee	1252	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
92	Lahe tee	1257	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
93	Lahe tee	1253	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
94	Lahe tee	1247	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
95	Lahe tee	1057	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
96	Papli tn.	1110	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
97	Vindi tn.	1086	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
98	Vindi tn.	1070	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
99	Vindi tn.	1067	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
100	Vindi tn.	1332	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
101	Vindi tn.	924	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
102	Vindi tn.	783	250	2	1+1	EE	E	100%	400								
103	Vindi tn.	1220	250	2	1+1	EE	E	100%	400								

L4 Vindi tn. 1157 - - - L L 100% - Tänavaa-ala = seadusjärgne kitsendus

Märkus: Abihoone arhit.nõuded määratakse koos elamu proj. tingimustega

Hoonestustingimused kinnistust Ranna tn 2 moodustatavatele kruntidele

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi plan. suurus m ²	Ehit. alune pind	Korruselisus max	Hoonete arv krundil max	Maa sihtotst- tarve (vast.det.pl.)	Maa sihtotst- vast. katastri- üksuse liigile	Sihtotstarbe osakaal % vast. kat. üksuse liig.	Suletud brutopind vast DP liigile ja katastriüksuse liigile	Piirangud
L3	Albatrossi tn. T-2	4028	-	-	-	L	L	100%	-	Tänavaa-ala = seadusjärgne kitsendus
E1		19 150	-	-	-	EEr/EK	E	50/50	-	Hoonestusõigus määratakse järgnevate planeeringutega
E2		28 982	-	-	-	EEr/EK	E	50/50	-	
E3		8233	-	-	-	EK/Ä	E/Ä	50/50	-	
Ä1		17 551	-	-	-	Ä	Ä	100%	-	Puuduvad
Ä2		1297	-	-	-	Ä	Ä	100%	-	
M1		624 861	-	-	-	M/E/Ä	85/10/5	-	-	Puuduvad

02.10.2003

4. TEED JA LIIKLUS

Peajuurdepääs planeeritavale alale on Ranna tänavalt. Golfiväljaku maa-alale pääsemiseks on käesoleva planeeringuga Ranna tänavalt algava uue tänava jaoks ettenähtud 15m laiune tänava maa-ala, millest 6.0m on ette nähtud asfaltbetoonkatendiga sõiduteeks ja 3m jalgteeks, mis on mõeldud nii jalakäijatele kui ka jalgrattureile. Ülejäänud osa tänava maa-alast on haljastus.

Klubihoonest edasi viiv tee on 4.6m laiuse sõidutee osaga. Tee on mõeldud nn. maantee tüüpi 0.5m laiuste killustikpeenardega. Pakutud tee kogulaius võimaldab autode ohutu möödasõidu.

Krundile jäävad avaliku kasutusega jalgteed:

1. Keskmisest (s.o. suurimast elamugrupist) lähtuv jalgteed, millega on samuti tagatud operatiivautodele ühendustee võimalus Lahe tänavaga. Selle tee laiuseks on planeeritud 3.5m.

2. Krundile jäävad avaliku kasutusega jalakäijate juurdepääsud üle Põduste jõe:

- Heina tänavalt Tuulte Roosi elamualale
- SPA Hotelli "Saaremaa Valss" maa-alalt golfiväljakule
- Kastani tänavalt golfiväljakule.

3. Samuti juurdepääsud planeeritud linnuvaatlustornideni:

- Ranna tn.2 kinnistule
- Papli tn.5 kinnistule

Jalgrajad on ette nähtud peenkillustikkattega.

Jõeäärsete radade asukoht võib täpsustada ehituse käigus.

Koos golfiväljakute rajamisega on planeeritud maa-alale ka hooldusteed.

4.1. Parkimine

Golfiväljaku küllastajate parkla on planeeritud klubihoone vahetusse lähedusse (80 kohta). Parklas peaks olema osa kohti nii mängijate kui ka külaliste tarbeks. Vajadusel võib ette näha ka paar kohta autobussi jaoks ning jalgratastele hoiukoht.

Planeeritud elamukruntide parkimine lahendatakse elamukruntidel.