

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS

T – 156-05

A – 20567

KURESSAARE LINN, ROOMASSAARE TEE 1
LENNUJAAMA HOONESTUSE

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 04 oktoober 2005.a.

Esitatud: november 2005.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2005**

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	4
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	4
PLANEERITAV KRUNT.....	4
SERVITUUTIDE VAJADUS	5
PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT.....	6
Roomassaare tee 1	6

JOONISED

Asukoht	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Projekteerimispõhimõtted	DP-3
Tehnovõrgud	DP-4

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 597, 04. oktoober 2005, Kuressaare lennujaama hoonestuse detailplaneeringu algatamiseks, selle koostamise korraldamiseks ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lähteseisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**
Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas, Roomassaare poolsaarel, Kuressaare Lennuvälja kinnistul. Kinnistu, aadressiga Roomassaare tee 1, kogu suurus on 1085332m², sellest planeeritav osa on ca 2,6ha. Kuressaare Lennuvälja kinnistu piirneb loode-põhja suunas Kelluka 2a kinnistuga, põhjast ja idast Sepamaa maaüksusega, idast Sepamaa lahega, lõunast Roomassaare tee 7 kinnistuga ja läänest Roomassaare teega ning Marientali tee 4/Roomassaare karjamaa II maaüksusega.
- **Planeeringu eesmärgid.**
Määrata põhimõtted lennujaama reisiterminaali ja ümbritseva hoonestuse rajamiseks. (detailplaneeringuga ei käsitleta maandumisradu ja ülejäänud lennujaama territooriumi).

LÄHTESITUATSIION

- **Lähtematerjali loetelu**
 - LV korraldus nr 597, 04. oktoober 2005, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
 - Kuressaare linna üldplaneering 2010
 - Kuressaare linnatlas 1999
 - Geodeetilised alusplaanid: OÜ Geodeesiabüroo, tööd nr G-130-05 ja G-151-05. M1:500
- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)
Planeeritav maa-ala paikneb Roomassaare poolsaarel, olles üheks linnavärvaks nii lennukiga saabuvatele külalistele kui ka Roomassaare sadamasse saabuvatele reisijatele. Olemasolevalt paikneb planeeritaval alal töötav lennujaama terminaal jm lennujaama teenindavad hooned, hoonete aluse pinnaga ca 1300m². Ala on valdavalt heakorrastatud ja osaliselt haljastatud.
Maa-ala on ümbritsetud valdavalt loodusliku haljamaaga.
Kuressaare Lennujaam on piiratud metallvõrgust piirdeaiaga. Sissesõit krundile on Roomassaare teelt.
- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**
Olemasolevalt (seisuga 03. oktoober 2005) on AS Tallinna Lennujaamale kuuluv kinnistu sihtotstarbega Transpordimaa-100%.
Kinnistul paikneb OÜ Jaotusvõrgule kuuluv alajaam koos sinna ühendatud elektri kaablitega. Alajaama ümber kehtib 2m kaitseala ja elektri kaablite kaitsevöönd on 1m mõlemale poole kaablit.
- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**
Vastavalt üldplaneeringule asub ala asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-alal. Detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga esitatakse tinglikult hoonestuse, haljastuse ja teede kavandatav paiknemine ning lahendatakse kavandatavad tehnovõrgud. Terminaali lennuvälja poolsesse külge kavandatakse juurdeehitis, linnapoolne külg säilitatakse olemasoleval kujul. Kuna terminaal on üks Kuressaare linna väravatest, peab see olema piisavalt esinduslik. Maa-alale on lisaks terminaali laiendusele näidatud ka kaks perspektiivset hoonet koos juurdepääsuteedega. Kuna maa-alal on olemasolevalt kaks alajaama on näidatud kam perspektiivselt likvideeritav alajaam.

Kuna lennujaama kinnistul on ka avaliku ruumiga ala, on see ühitatud joonisel piirdeaiaga. Vajadusel on võimalik piiret ja aeda nihutada, säilitades lennujaama ees vajaliku avaliku parkimise ja bussiliikluseks vajaliku maa-ala.

Olemasolev haljastus säilitakse. Ehitustegevusele ettejäädavad puud võib likvideerida.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- **Elektrivarustus**

Planeeritaval maa-alal on olemasolev elektriühendus. Lisavõimsuste vajadusel tuleb Eesti Energiaga sõlmida täiendav liitumisleping. Liitumispunkt jääb alajaama juurde. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendada koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Hoonestusele ettejäädavad kaablid tõstetakse ehitustegevuse käigus ringi.

- **Sidevarustus**

Planeeritaval alal on olemasolev sidekaabliühendus Elioni sidevõrkudega krundi lääne küljel paiknevast sidekapist. Kinnistu sisesed, kinnistut teenindavad sidekaablid kuuluvad kinnistu valdajale. Hoonestusele ettejäädavad sidekaablid tõstetakse ehitustegevus käigus ringi, vastavalt eelnevale projektdokumentatsioonile.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Maa-ala varustatakse majandus-joogiveega krundil paikneva kaevuga. Olemasolevalt juhitakse reoveed kinnistul paiknevatesse kogumiskaevudesse. Tuletõrjeveresi saadakse maa-alal paiknevast tiigist.

- **Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Sademeveed juhitakse Roomassaare tee ääres paiknevatesse sademevete kraavidesse.

- **Soojavarustus**

Planeeritavate hoonete küte lahendatakse lokaalselt, kas õli-, tahke- või elektriküttena.

PLANEERITAV KRUNT

Planeeritav krunt	Krundi number	Pindala m ²	Sihtotstarve	Katastriüksuse number	Kinnistu number
Roomassaare tee 1	2306	1085332	Transpordimaa	34901:0015:0016	253734

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Avalik ruum	Roomassaare tee 1	Kuressaare linn	Avalik parkla ja juurdepääsutee koos bussi liikluseks vajaliku maaalaga lennu- jaama külaliste teenindamiseks	Terminaali esine parkla koos juurdepääsudega, ca 6000m ²
kõrgepingekaabli servituut	Roomassaare tee 1	OÜ Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit, ca 400m ² , 2m ümber alajaama

PLANEERINGUJÄRGNE KRUNT

ÜLDINFO

Aadress:

Roomassaare tee 1

Maa omanik (03. oktoober 2005.a. seisuga):

AS Tallinna Lennujaam

Krundi pindala:

1085332m²

Üldine ruumitüüp:

Poolavalik maaüksus (maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on linnal ja omanikul võrdsed õigused).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil

8

Hoonete suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala

3000m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Olemasolev, maksimaalselt 2 korrust

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva planeeringuga planeeritakse olemasolevale lennujaama terminaalile juurdeehitus lennuvälja poolsesse külge ja perspektiivsed hooned terminaali lähiumbruses.

Planeeringuga antakse maa-alale maksimaalselt 8 hoone ehitusõigus. Planeeringu joonisel DP-4 on näidatud tinglikult planeeritavad hooned.

Krundile pääsu asukoht

Krundile juurdepääsud on Roomassaare teelt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Krundil on olemasolevalt 21 parkimiskohta, vajadusel on võimalik parkimist laiendada maa-ala avaliku ruumiga osal.

Haljastus

Maa-ala hoonestamise käigus püütakse olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Planeeringuga on näidatud tõenäoliselt ehitusele ettejäädavad puud.

Piirded

Olemasolevalt on lennuväli piiratud traatvõrgust aiaga, vajadusel on võimalik piiret ja aeda nihutada, säilitades lennujaama ees vajaliku avaliku parkimise ja bussiliikluseks vajaliku maa-ala.

Väikevormid

Välisvalgustus jm. lahendatakse hoonestuse arhitektuurse projekteerimise käigus komplekselt.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Prügikonteinerite asukoht määratakse hoone arhitektuurse lahenduse käigus.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismidest EPN 10 nõuetest ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tulepüsivusklass vähemalt TP-2. Krundile on tagatud kaks sõltumatut juurdepääsu päästeautodele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseaduse §14, 2002 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole elektri kaablit, 2m ümber alajaama	OÜ Jaotusvõrk	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks