

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 – 098-09

A – 34017

KURESSAARE LINN,
ROOMASSAARE TEE 6b JA 10b
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2009

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	3
LÄHTESITUATSIOON	3
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	5
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	6
KRUNTIDE ANDMETE TABEL.....	8
SERVITUUTIDE / KITSENDUSTE VAJADUS.....	9
PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID	10
Roomassaare tee 6b	10
Roomassaare tee 10b	13
Kullimäe tee maatükk 1	15
Roomassaare tee 10c	16
Roomassaare tee 10d	17
Roomassaare tee 10a	18

JOONISED

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
I etapi kruntimine.	DP-3.1
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5

LISADOKUMENDID

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 689, 08. detsember 2009.a. Roomassaare tee 6b ja 10b detailplaneeringu algatamine ja finantseerimise õiguse andmine koos lisaga 1: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Lennuameti kiri 05.02.2010 nr 4.6-8/10/140-1.

Veeteede ameti kiri 5.02.2010 nr 6-3-1/307.

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linna lõuna osas, Roomassaare poolsaarel, haarates kinnistuid aadressidega: Roomassaare tee 6b ja Roomassaare tee 10b, vastavalt suurustega 20655m² ja 15100m². Maa-ala piirneb põhjast Roomassaare tee 10a kinnistuga, läänest Roomassaare tee 6d kinnistuga, lõunast Roomassaare tee 12 kinnistuga ja idast Roomassaare tee 10 ja Roomassaare teega (riigi maantee nr 76-Kuressaare Ringtee).

- **Planeeringu eesmärgid.**

Määrata tingimused uue maaüksuse eraldamiseks Roomassaare tee 10a katastriüksusest (Kullimäe tee koridoris) ja selle liitmiseks naaberkinnistuga Roomassaare tee 6b eesmärgiga rajada juurdeehitus AS-i Luksusjaht olemasolevale tootmiskompleksile.

Hinnata Roomassaare tee 10b katastriüksuse sobivust ehitusalana arvestades Roomassaare teest (riigimaanteest nr 76 - Kuressaare Ringtee) tulenevaid piiranguid, juurdepääsu võimalusi ning kinnistust välja krunditavat olemasolevat kergliiklusteed.

Määrata kinnistutele ehitusõigus, planeerida tehnovõrgud, haljastus ja heakord. Selgitada servituutide määramise vajadus.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu**

- LV korraldus nr 689, 08. detsember 2009, lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks koos lisadega
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Roomassaare tee 6b ja 10 detailplaneering, OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt töö nr T-163-07
- Kuressaare lennuvälja lennuraja detailplaneering, SWECO Eesti AS 06018 DP, 2007.
- Geodeetiline alusplaan. OÜ Hadwest maamöödubüroo töö nr T-09-287, M1:500

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Planeeritav maa-ala paikneb tööstusliku iseloomuga Roomassaare poolsaarel, piirnedes idast Roomassaare tee (riigi maanteega nr 76 – Kuressaare Ringtee). Roomassaare tee 6b kinnistul paikneb AS Luksusjaht tootmishoonetekompleks, millele juurdeehituse rajamiseks on vajalik krundi suurendamine, Roomassaare tee 10a katastriüksuse arvelt põhja suunas. Arvestades piirkonna kinnistute struktuuri ja omandisuhteid on AS Luksusjaht võimalik laienemine lääne suunas keeruline. Lähiaastate investeringute kavandamiseks ainus võimalus on laieneda vähesobivale Roomassaare tee 10b krundile (olemasolevalt hoonestamata), mis on munitsipaalomandis. Planeeritav ala jääb lennuvälja lennukite tõusu- ja maandumiskoridori tsooni, kus ehitistele on määratud kõrguspiirangud, mille tõttu tuleb planeering kooskõlastada Lennuametiga.

- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Olemasolevalt (seisuga detsember 2009) on AS Luksusjahile kuuluva Roomassaare tee 6b kinnistu sihtotstarbeks: Tootmismaa-T-003-100% ja Kuressaare linnale kuuluva Roomassaare tee 10b katastriüksus Sihtotstarbeta maa-S-012-100%.

Planeeritav ala jääb lennuvälja *lennukite tõusu- ja maandumiskoridori tsooni*, kus ehitistele on määratud kõrguspiirangud, detailplaneering tuleb kooskõlastada Lennuametiga.

Roomassaare tee 10b kinnistul paikneb Veeteede Ametile kuuluv *Roomassaare sadama liitsihi alumine märk*, mistõttu kooskõlastatakse detailplaneering Veeteede Ametiga.

Roomassaare tee 6b kinnistut läbib *sadevetekraav*, mille kaudu liiguvad sademeveed põhjapoolsetelt kinnistutelt merre. Tänapäevaks on enamuse maa-alal paiknevast kraavist asendatud sademevete kanalisatsioonitoruga.

Roomassaare tee 6b kinnistul paikneb AS Jaotusvõrgule kuuluv *alajaam koos* sinna tuleva ja sealt edasi kulgeva *kõrgepingekaabliga* ja sealt väljuvate madalpingekaablitega teiste kinnistute tarbeks. AS Jaotusvõrgule kuuluvatele elektrikaablitele ning teisi kinnistuid teenindavatele elektrikaablitele kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit. Alajaama ümber on 2m laiune kaitsevöönd.

Roomassaare tee 6b kinnistu põhjapoolset serva läbib ka AS Kuressaare Veevärgile kuuluv *survekanalisatsiooni- ja veetorstik*, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustikku.

Roomassaare tee 6b kinnistul on üldkasutatav *tuletõrje veevõtukoht*, mida toitvale veetorstikule kehtib samuti 2m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole torustikku. Tuletõrjeveevõtukohtale peab olema tagatud juurdepääs ja kasutamine ööpäeva ringselt.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Vastavalt Kuressaare linna üldplaneeringule 2010 paikneb planeeritav ala ettevõtluse segahoonestusalal, kuhu võib rajada ladusid, tehnoajatisi, keskkonda mitte häirivaid tööstusettevõtteid, äri- ja teenindusettevõtteid. Uute elamute rajamine ei ole lubatud.

Koostatav detailplaneering on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Roomassaare tee 6b kinnistule AS Luksusjaht tootmishoonete kompleksile juurdeehitust nii kinnistu põhja poolsesse osasse kui ka lõuna poole. Juurdeehitiste rajamiseks põhja poole on vajalik krundi suurendamine Roomassaare tee 10a kinnistu arvelt. Selleks jagatakse olemasolev Roomassaare tee 10a krunt kolmeks eraldi maaüksuseks, aadressidega: Roomassaare tee 10a, Roomassaare tee 10d ja Kullimäe tee maatükk 1, vastavalt suurustega 298091m², 480m² ja 1322m². Seejärel liidetakse olemasolevale Roomassaare tee 6b krundile olemasolevast Roomassaare tee 10a krundist eraldatud 480m² suurune uus ajutine Roomassaare tee 10d maaüksus, saades Roomassaare tee 6b krundi uueks suuruseks 21135m². Vt. lõplikke planeeritud kruntide suurusi joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan". Ajutine vahepealne kruntimine on näidatud detailplaneeringu joonisel DP-3.1 „I etapi kruntimine“. Olemasolev Roomassaare tee 10a kinnistu on näha joonisel DP-1 „Asukoht“. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud olemasolevad hooned ja kavandatavad juurdeehitused AS Luksusjahi hoonetekompleksile. Roomassaare tee 6b krundile lubatakse juurde ehitada 566m² põhja poolsesse krundi osasse ja 1800m² lõuna poolsesse krundi osasse. Mõlemad juurdeehitused seotakse olemasoleva tootmishoonega krundi lääne piiril. Et tagada krundil päästeteenistuse autode ringliiklus vähendatakse krundi põhja poolse kergehituse mahtu. Päästeteenistuse autodega manööverdamiseks on vajalik seal 8m kuja kahe hoone vahel (vt. joonist DP-4 „Põhijoonis.“). Seega on krundi maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks planeeritud 10440m², krundi täisehituse protsendiga 49%. Juurdeehituste maksimaalseks kõrguseks Roomassaare tee 6b krundil on kooskõlastatud Lennuametiga (vt. detailplaneeringu lisasid, Lennuameti kiri 05.02.2010 nr 4.6-8/10/140-1) **14m absoluutarvestuses**, s.o. käesoleval krundil olemasolevalt ca 12 m maapinnast. Arhitektuurselt peab kavandatav juurdeehitus moodustama AS Luksusjahi olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi.

Roomassaare tee 10b kavandatud krundile (planeeringuga eraldatakse olemasolevast krundist kergliiklustee jaoks Roomassaare tee 10c krunt, suurusega 3901m²), uue suurusega 11168m², planeeritakse AS Luksusjahi jahtide laod. Hooned paigutatakse krundi lääne piirist 8m kaugusele (tagamaks jällegi päästeteenistuse autodele ringliikluse krundil), lubatud maksimaalse ehitusaluse pinnaga 3300m², krundi täisehituse protsendiga kuni 30% (lõplik täisehituse protsent täpsustatakse ehitusprojekteerimise käigus). Uute hoonete maksimaalseks kõrguseks Roomassaare tee 10b krundil on kooskõlastatud Lennuametiga (vt. detailplaneeringu lisasid) **17,5m** suuremal ehitisel ja **15,0m** väiksema mahuga ehitisel *absoluutarvestuses*, s.o. käesoleval krundil planeeritavalt ca 15,5m ja ca 13m planeeritavast maapinnast. Roomassaare tee 10b lõunapoolsema hoone lõunaküljele aknaid kavandada ei tohi (vt. Veeteede ameti kiri 5.02.2010 nr 6-3-1/307), uued hooned soovitavalt teha tumedat tooni, et nad sulaks ühte kompleksist paremale jäävate puudega nii, et Roomassaare sadama liitsihi märkide foon on ühtlast tooni.

Roomassaare 10b territooriumi valgustus tuleb projekteerimisel lahendada selliselt, et see ei häiriks Roomassaare sadama liitsihi tulede eristamist, st. valgusteid oleks võimalikult vähe, valgus ei oleks suunatud mere poole ja valgustite kumavad klaaspinnad ei paistaks merele.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uus ehitiste alla jääv olemasolev maapinna absoluutkõrgus Roomassaare tee 10b krundil jääb alla ühe meetri, seega on vajalik maapinna täitmine ca 1m võrra. Koos maapinna tõstmisega tuleb naabruses asuvale

Roomassaare tee 10c kergliiklustee krundile rajada kuivenduskraav või sajuvee drenaaž, rajatakse Roomassaare tee 10b kinnistu igakordse omaniku või arendaja kulul, lahendatakse ehitusprojektis koos maa-ala vertikaalplaneerimisega.

Juurdepäas Roomassaare tee 10b krundile kavandatakse Roomassaare teelt (joonisel näidatud krundi kirde nurka kuid võib vajadusel nihutada ida piiri keskele, sealt allapoole juurdepääsu rajada ei tohi).

Planeeringuga kavandatud Roomassaare tee 10c krundile jääb avalik kergliiklustee koos planeeritud võimaliku sadevetekraaviga.

Roomassaare tee äärde lisada kõrg- ja põõsashaljastust kruntide ilme väärtustamiseks (soovitavalt poppuu, pihlakas ja kadakas). Roomassaare tee 6b krundil olevad puud välja ehitatud osas säilitatakse (v.a. perspektiivsetele ehitistele ettejäädav puud krundi lõuna osas kavandatud juurdeehituse kohal). Roomassaare tee 10b krundil on üks olemasolev puu, mis jääb eeldatavasti ehitustegevusele ette ja likvideeritakse (vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“). Seega Roomassaare tee 10b krundi maapinna tõstmisel puude säilitamisega probleemi ei ole. Roomassaare tee äärde puude lisamisel tuleb vältida nende sattumist tehnotrasside kaitsevööndisse ja vastavalt Veeteede ameti 05.02.2010 kirjale nr 6-3-1/307 ei või puid ja põõsaid istutada Roomassaare tee 10c planeeritud kergliiklustee ja Roomassaare tee ristmikule ning roomassaare tee 10b lõunapoolsema hoone idapoolset nurka ühendavast joonest ida poole, et mitte halvendada Roomassaare sadama liitsihi alumise märgi nähtavust merele.

Parkimine on lahendatud kruntidel (aluseks Eesti linnade ehitiste parkimis-normatiiv äärelinnas, 1/150 ehitiste brutopinnast). Parklad kaetakse asfaltiga.

Planeeringu käigus puudub vajadus strateegilise keskkonnamõju hindamise järele, kuna planeeringuga kavandatud tegevus ei too strateegilisi muutusi planeeritaval alal.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

• Elektrivarustus

Roomassaare tee 6b kinnistul on olemasolev toimiv liitumisleping AS Jaotusvõrguga. Roomassaare te 6b kinnistul paikneb AS Jaotusvõrgule kuuluv alajaam koos sinna tuleva ja sealt edasi kulgeva kõrgepingekaabliga ning sealt väljuvate madalpingekaablitega teiste kinnistute tarbeks. AS Luksusjahi olemasoleva peakaitse suurus on 315 A. Olemasolev alajaam võimaldab peakaitset suurendada kuni 400 A. Elektrienergia suurema vajaduse puhul paigaldatakse vana kõrvale uus alajaam. Roomassaare tee 10b krundile elektritoite saamiseks sõlmida AS Jaotusvõrguga liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

AS Jaotusvõrgule kuuluvatele elektri kaablitele ning teisi kinnistuid teenindavatele elektri kaablitele kehtib kaablikaitsevöönd, 1m mõlemale poole kaablit. Alajaama ümber on 2m laiune kaitsevöönd. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

• Sidevarustus

Roomassaare tee 6b krundil on olemasolev sideühendus AS Elioni sidevõrkudega üle Roomassaare tee 10a krundi Roomassaare tee 6a kinnistule kuuluvast sidekaablist. Roomassaare tee 10b sideühendus on võimalik üle Roomassaare tee 6b kinnistu (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan.“) või siis Roomassaare tee ida

küljel olevast sidekanalisatsioonitrassi kaudu. Sideühenduse loomiseks tellida Elion Ettevõtted AS -lt projekti staadiumis tehnilised tingimused. Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega. Elion Ettevõtted AS ei võta endale kohustust omandada hoonestajate poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel. Vastavalt **Elektroonilise side seaduse** 11. peatükile: Liinirajatis, **§117. Liinirajatise kaitsevöönd**, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Roomassaare tee 6b krundil olev krundi teenindav veetoru on ehitise all ja on paigaldatud hülsstorusse. Planeeritud vee- ja kanalisatsiooniühendused Roomassaare tee 10b krundile on kavandatud Roomassaare tee 6b krundi kaudu (vt. joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan.“). Roomassaare tee 6b krundil on üldkasutatav tuletõrje veevõtukoht, millele peab olema tagatud juurdepääs ja kasutamine ööpäevaringselt. Roomassaare tee 10b krundile on kavandatud 100m³ veehoidla samuti väliseks tulekustutuseks. Juhul kui Roomassaare tee 10b hoonetel on vajalik sisemine tulekustutusvesi on vajalik see lahendada täiendavalt.

Kavandatavatele ühiskanalisatsioonitorustikele seatakse servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“) kehtib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste survetorustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul).

- **Sademevetekanaliseerimine ja dreenaaz**

Planeeritavat maa-ala läbinud (Roomassaare tee 6b) sademevetekraav (teenindab ka maa-ala põhjapoolseid kinnistuid) on tänaseks asendatud enamikus sademevete kanalisatsioonitorustikuga, mille jätkuks oleva sademevetekraavi kaudu suunatakse sademeveed edasi merre. Roomassaare tee 6b krundil olemasolev ehitusele ettejääd kraav viiakse samuti sademevetetorusse (hoone all paigutatakse hülsstorusse). Vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kehtib sademevetekanaliseerimise torustikele kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul.

Parklate alalt (Roomassaare tee 10b krundil) sademevee ärajuhtimisel ette näha liiva- ja õlipüüdurid (lahendatakse tööprojekti käigus koos vertikaalplaneerimisega, vastavalt hoonestuse mahule ja parkimise vajadusele). Sajuveed tuleb kokku koguda ja kanaliseerida kinnistu piires. Sademevete juhtimine sõiduteele ja naaberkiinnistutele ei ole lubatud.

- **Soojavarustus**

Olemasolevaid tootmishooneid koetakse lokaalsete õliküttel katelde ja õhksoojuskütte seadmetega. Planeeritud AS Luksusjahi juurdeehitused ja uued hooned tulevad õhksoojusküttega.

KRUNTIDE ANDMETE TABEL**PLANEERITAVATE KRUNTIDE NÄITAJAD-I ETAPP**

Roomassaare tee 10a katastriüksus jagatakse Roomassaare tee 10a, Roomassaare tee 10d ja Kullimäe tee maatükk 1 katastriüksusteks ning Roomassaare tee 10b kinnistu jagatakse Roomassaare tee 10b ja 10c katastriüksusteks.

Planeeritav Krunn	Pindala m ²	Sihtotstarve
Roomassaare tee 10a	298091	Sihtotstarbeta maa-012-S-100%
Kullimäe tee maatükk 1	1322	Transpordimaa-L-007-100%
Roomassaare tee 10d (iseseisvana mitte kasutatav)	480	Tootmismaa-T-003-100%
Roomassaare tee 10b	11168	Tootmismaa-T-003-100%
Roomassaare tee 10c	3901	Transpordimaa-L-007-100%

PLANEERITAVATE KRUNTIDE LÕPLIKUD NÄITAJAD

Roomassaare tee 10d ajutine katastriüksus liidetakse Roomassaare tee 6b katastriüksusega.

Planeeritav Krunn	Pindala m ²	Sihtotstarve
Roomassaare tee 10a	298091	Sihtotstarbeta maa-012-S-100%
Roomassaare tee 10b	11168	Tootmismaa-T-003-100%
Roomassaare tee 10c	3901	Transpordimaa-L-007-100%
Kullimäe tee maatükk 1	1322	Transpordimaa-L-007-100%
Roomassaare tee 6b	21135	Tootmismaa-T-003-100%

SERVITUUTIDE / KITSENDUSTE VAJADUS

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehno- võrkude servituut	Roomassaare tee 6b, Roomassaare tee10b, Kullimäe tee maatükk 1; Roomassaare tee10c,	AS Jaotusvõrk; AS Elion; AS Kuressaare Veevõrk; Kuressaare linn;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse ees-kirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehno- võrkude hoolda- miseks ja remondiks	1m mõlemale poole elektrikaablit ja 2m ümber alajaama, 2m mõlemale poole side- liini, 2m mõlemale poole vee-, kanalisatsiooni- ja sadevee- kanalisatsiooni- torustikku; sadevetekraav;

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Roomassaare tee 6b

Maa omanik:

AS Luksusjaht

Krundi pindala:

21135m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu). Piirde puhul jäetakse ühine Roomassaare tee 6b ja Roomassaare tee 10 juurdepääsutee Roomassaare teelt avatuks.

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-003-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

4 (kavandatud juurdeehitused moodustavad olemasolevate tootmishoonetega ühe hoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

10440m² (täisehitusprotsendiga kuni 49%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

12 m maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Planeeringu põhilahenduses on näidatud olemasolevad hooned ja kavandatavad juurdeehitused (peavad sobima olemasoleva hoonete kompleksiga, moodustades ühtse terviku) AS Luksusjahi hoonete kompleksile. Roomassaare tee 6b krundile antakse maksimaalselt 4 hoone ehitamise võimalus, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 10440m², krundi täisehituse protsendiga 49%. Juurdeehituste maksimaalseks kõrguseks Roomassaare tee 6b krundil on kooskõlastatud Lennuametiga (vt. detailplaneeringu lisasid, Lennuameti kiri 05.02.2010 nr 4.6-8/10/140-1) s.o. käesoleval krundil olemasolevalt ca 12 m maapinnast. Arhitektuurselt peab kavandatav juurdeehitus moodustama AS Luksusjahi olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi.

Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Lennuametiga.

Krundile pääs

Krundile pääseb Kullimäe tee maatükk 1 paiknevalt teelt ja Roomassaare teelt (ühine Roomassaare tee 10 krundiga).

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Äärelinna parkimismatatiiviga (1/150) tööstushoonetele ja ladudele on vajalik krundi maksimaalse hoonestusmahu korral 70 auto kohta, mis on näidatud joonisel DP-4 „Põhijoonis“.

Piirded, haljastus ja heakord

Krunti võib vajadusel piirata piirdega, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. (Roomassaare tee 6b ja Roomassaare tee 10 kruntide ühine juurdepääsutee peab jääma avatuks).

Krundi väljaehitatud osas olevad puud säilitatakse (need ei jää uuele ehitustegevusele ette, vt. detailplaneeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“), krundi lõuna osasse planeeritava juurdeehituse alla jäävad puud likvideeritakse.

Prügimajandus

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritav juurdeehitus on tuleohutusklassiga TP-1 või TP-2 (kasutusviis VI, tootmishoone), sõltuvalt tuletõkkeseksiooni piirpindalast, 2. tuleohuklassiga (II tulekaitsetase, juhul kui juurdeehitus tehnoloogiliselt ühendatakse olemasoleva hoonega, on tegemist III tulekaitsetasandiga).

Roomassaare tee 6b krundil paikneb olemasolev tuletõrje veevõtukoht ja Roomassaare tee 10b krundile on kavandatud uus 100m³ tuletõrjeveemahuti väliseks tulekustutuseks.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole olemasolevaid ja kavandata- vaid elektri-kaableid (ca 217 m ² olemasolev kõrgepinge-kaabel, ca 652m ² olemas-olevad madalpingekaablid ja ca 281m ² planeeritav madal- pingekaabel), 2m ümber alajaama (ca 41m ²), 2m mõlemale poole olemas-olevaid vee- (332m ²), kanalisatsiooni- (ca 932m ²) ja sadeveetorustikke (ca 908m ²) ning kavandata- vaid vee- (ca 620m ²), kanalisatsiooni- (ca 399m ²) ja sadeveekanalisatsiooni- torustikke (ca 219m ²), 2m mõlemale poole kavandatud sidekaablit (ca 1024m ²).	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk; AS Elion Ettevõtted;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS §156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	ca 110m ² Roomassaare tee 6b krundil (olemasolev)	Roomassaare tee 10	Ühine autoga juurdepääs Roomassaare tee 6b ja Roomassaare tee 10 kruntidele

ÜLDINFO

Address:

Roomassaare tee 10b

Maa omanik:

Kuressaare linn

Krundi pindala:

11168m²

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik piirata või tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu). Piirde puhul jäetakse ühine Roomassaare tee 6b ja Roomassaare tee 10 juurdepääsutee Roomassaare teelt avatuks.

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-003-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

3300m² (täisehitusprotsendiga kuni 30%,
lõplik täisehitus täpsustatakse ehitusprojekteerimise käigus)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

15,5m ja 13m planeeritavast maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Planeeringu põhilahenduses on näidatud võimalik hoonestusala koos tinglike hoonetega. Planeeritavad laod peavad moodustama ühtse terviku AS Luksusjahi olemasolevate tootmishoonete kompleksiga. Roomassaare tee 10b krundile antakse maksimaalselt 2 hoone ehitamise võimalus, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 3300m², krundi täisehituse protsendiga kuni 30% (lõplik täisehituse protsent täpsustatakse ehitusprojekteerimise käigus). Hooned peavad paiknema krundi lääne piirist 8m kaugusel, tagades ümber hoonete päästeteenistuse autodele ringliikluse. Uute hoonete maksimaalseks kõrguseks on kooskõlastatud Lennuametiga (vt. detailplaneeringu lisasid), s.o. ca 15,5m ja ca 13m planeeritavast maapinnast. Roomassaare tee 10b lõunapoolsema hoone lõunaküljele aknaid kavandada ei tohi (vt. Veeteede ameti kiri 5.02.2010 nr 6-3-1/307), uued hooned soovitatavalt teha tumedat tooni, et nad sulaks ühte kompleksist paremale jäävate puudega nii, et Roomassaare sadama liitsihi märkide foon on ühtlast tooni.

Roomassaare 10b territooriumi valgustus tuleb projekteerimisel lahendada selliselt, et see ei häiriks Roomassaare sadama liitsihi tulede eristamist, st. valgusteid oleks võimalikult vähe, valgus ei oleks suunatud mere poole ja valgustite kumavad klaaspinnad ei paistaks merele.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uus ehitiste alla jääv olemasolev maapinna absoluutkõrgus Roomassaare tee 10b krundil jääb alla ühe meetri, seega on vajalik maapinna täitmine ca 1m võrra. Roomassaare tee 10b igakordsel omanikul või arendajal on kohustus rajada kuivenduskraav või sajuvee drenaaž naabruses asuvale Roomassaare tee 10c kergliiklustee krundile omal kulul samaaegselt Roomassaare tee 10b kinnistu

ehitusõiguse realiseerimisega. Ehitusprojekti mahus lahendatakse ka maa-ala vertikaalplaneerimine.

Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Lennuametiga.

Krundile pääs

Krundile pääseb Roomassaare teelt.

Parkimiskohtade arv krundil vastavalt normidele

Parkimine lahendatakse krundil arhitektuurse projekteerimise käigus, kui täpsustub parkimiskohtade vajadus vastavalt ehitusmahule. Äärelinna normatiiviks tööstus-ettevõtetele ja ladudele on 1/150 s.o. kavandatud maksimaalse ehitusmahu juures 22 auto kohta, mis on näidatud joonisel DP-4 „Põhijoonis“.

Piirded, haljastus ja heakord

Krunti võib vajadusel piirata piirdega, lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Krunti ilme väärtustamiseks, rajada Roomassaare tee äärde kõrg- ja põõsahaljastust (soovitavalt poppuu, pihlakas ja kadakas), vältides nende istutamist tehnotrasside (elektri kõrgepingekaabel) kaitsevööndisse. Vastavalt Veeteede ameti 05.02.2010 kirjale nr 6-3-1/307 ei või puid ja põõsaid istutada Roomassaare tee 10c planeeritud kergliiklustee ja Roomassaare tee ristmikule ning Roomassaare tee 10b lõunapoolsema hoone idapoolset nurka ühendavast joonest ida poole, et mitte halvendada Roomassaare sadama liitsihi alumise märgi nähtavust merele. Krunti keskel paikneb üks puu, mis eeldatavasti jääb ehitistele ette ja likvideeritakse.

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p.3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritav juurdeehitus on tuleohutusklassiga TP-1 või TP-2 (kasutusviis VI, tootmishoone), sõltuvalt tuletõkkesektsiooni piirpindalast, 2. tuleohuklassiga (II tulekaitsetase, juhul kui juurdeehitus tehnoloogiliselt ühendatakse olemasoleva hoonega, on tegemist III tulekaitsetasandiga).

Roomassaare tee 6b krundil paikneb olemasolev tuletõrje veevõtukoht ja Roomassaare tee 10b krundile on kavandatud uus 100m³ tuletõrjeveemahuti väliseks tulekustutuseks. Juhul kui planeeritud krundi hoonestus vajab sisemist tulekustutusvett on vajalik see lahendada täiendavalt.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole olemasolevat elektrikõrgepingekaablit (135m ²), 2m mõlemale poole kavandatavaid veetorustikke (289m ²),	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Address:****Kullimäe tee maatükk 1****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:1322m²**Üldine ruumitüüp:**

Avaliku maaüksuse maa-ala on igäühele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

Krundi kasutamise sihtotstarve

Transpordimaa-L-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundile on olemasolev sõidutee.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole olemasolevat elektri-kaablit (ca 5m ² kõrgepingekaablil ja ca 101m ² madalpinge-kaablitel), 2m mõlemale poole olemasolevaid vee- (ca 43m ²), kanalisatsiooni- (ca 43m ²) ja sadeveekanaliseerimise -torustikke (ca 93m ²), 2m mõlemale poole olemasolevaid sidekaableid (ca 43m ²);	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk; Elion Ettevõtted AS;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Address:****Roomassaare tee 10c****Maa omanik:**

Kuressaare linn

Krundi pindala:3901m²**Üldine ruumitüüp:**

Avaliku maaüksuse maa-ala on igäühele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu.

Krundi kasutamise sihtotstarve

Transpordimaa-L-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundil on olemasolev kergliiklustee jalakäijatele ja jalgratturitele. Krundile tuleb rajada kuivenduskraav või sajuvee drenaaž, tööd projekteeritakse ja teostatakse Roomassaare tee 10b kinnistu maapinna tõstmise ja ehitamise käigus selle omaliku või arendaja kulul.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	Sadevetekraav (376m ²);	Kuressaare linn	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada rajatiste omanikele juurdepääs nende hooldamiseks

ÜLDINFO

Address:

Roomassaare tee 10d

Maa omanik:

Kuressaare linn

Krundi pindala:

480m²

Krundi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa-T-003-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatav *ajutine* katastriüksus (vt joonis DP-3.1), mis *iseseisvana ei ole kasutatav* ja liidetakse planeeringu lõpplahenduses Roomassaare tee 6b krundiga.

ÜLDINFO

Address:

Roomassaare tee 10a

Maa omanik:

Kuressaare linn

Krundi pindala:

298091m²

Krundi kasutamise sihtotstarve

Sihtotstarbeta maa-012-S-100%

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Käesolev detailplaneering antud krundile sihtotstarvet ja ehitusõigust ei määra. Krunt on detailplaneeringusse kaasatud Kullimäe tee maatükk 1 ja ajutise katastriüksuse Roomassaare tee 10d kruntimiseks.