

SISUKORD

A SELETUSKIRI

- 1 LÄHTEALUSED
- 2 PLANEERINGULAHENDUS
- 3 PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS
- 4 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
- 5 PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

B JOONISED

1. DP-1 SITUATSIOONISKEEM	Leht 1	
2. DP-2 TUGIPLAAN 1	Leht 2	M 1: 5000
3. DP-3 TUGIPLAAN 2	Leht 3	M 1: 3000
4. DP-4 MAAKASUTUSE JOONIS I ETAPP	Leht 4	M 1: 2000
5. DP-5 MAAKASUTUSE JOONIS II ETAPP	Leht 5	M 1: 2000
6. DP-6 HOONESTUSE JOONIS	Leht 6	M 1: 2000
6. DP-7 KOORDINAADID I ETAPP	Leht 7	M 1: 2000
6. DP-8 KOORDINAADID II ETAPP	Leht 8	M 1: 2000

C LISAD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 08.12.2009 korraldus nr 688 detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteseisukohtadega.
2. Väljavõte kehtivast Kuressaare linna üldplaneeringust 2010.a. Maakasutuseplaan.
3. Väljavõte Kuressaare linna puhkeala detailplaneeringust 1998.a.

A SELETUSKIRI

I LÄHTEALUSED

- 1.1 Planeeringu nimetus:** Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering
- 1.2 Algataja:** Kuressaare Linnavalitsus
- 1.3 Kinnistu omanik:** SA Kuressaare Spordibaasid, Kuressaare linn
- 1.4 Planeeringuala suurus:** ca 35.0ha
- 1.5 Eesmärgid ja sisu:** Planeeringu eesmärk on määrata Kuressaare linnastaadioni rekonstrueerimisnõuetest lähtuv ruumivajadus poolsaarel, planeerida juurdepääsud, harjutusväljak ning perspektiivsed haljastatavad ja hoonestatavad alad staadionist lõunas ja hinnata kavandatuga seonduvat keskkonnamõju. Planeerida krundid, ehitusõigus, tehnovõrgud, liikluskorraldus ja parkimine, haljastus ning heakord. Määrata servituutide seadmise vajadus.

1.6 Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev.

Loetletud detailplaneeringud ja projektid ei mõjuta koostatavat detailplaneeringut

- Kuressaare puhkeala detailplaneering .
(Koostanud Kuressaare linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond 1998.a.)
- Staadioni tn 1b krundi detailplaneering. OÜ Klotoid töö nr 1101-03
- Staadioni tn 1 detailplaneering OÜ Klotoid töö nr 0206-06.
- Kuressaare linna puhkeala jalgrattatee tehniline projekt
(OÜ Klotoid töö nr 0305-15).

1.7 Lähtematerjalid:

- *LV korraldus nr. 688 08.12. 2009 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.*
- *Kuressaare linna üldplaneering 2010*
- *Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (OÜ Hendrikson & Ko töö nr. 1241/09).*
- *Kuressaare linnastaadioni eskiisprojekt (Kuressaare linnavalitsus. Veebruar 2009)*
- *Keskkonnaministeriumi seisukoht Kuressaare linna taotlusele: „Seisukoht Väike-Roomassaare poolsaare perspektiivse arengusuuna määratlemisele“ (Kuressaare linnavalitsus 08.01.2008.a. nr. 9.1-2/07/2087)*
- *Muinsuskaitseameti vastus Kuressaare linna taotlusele: „Seisukoht Väike-Roomassaare poolsaare perspektiivse arengusuuna määratlemisele“ (Kuressaare linnavalitsus 20.12.2007.a. nr. 9.1-2/2087)*

1.8 Olemasolev olukord

Planeeritav ala kuulub Kuressaare linna puhkeala koosseisu ning asub linna edelaosas Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, piirnedes läänest ja lõunast Kuressaare lahega, idast aedlinna elamukvartaliga ja põhjast Kuressaare piiskopilinnuse ja lossipargiga.

Väike-Roomassaare poolsaarel asub amortiseerunud linnastaadion ja tribüünihoone. Staadioni kirdenurgas eraldi kinnistul asub Staadionihotelli hoone, mis jätkuvalt tegeleb majutusteenuse pakkumisega. Aktiivselt on kasutuses staadioni naabruses SA Spordibaasidele kuuluvad tenniseväljakud ja tennisehall. Alale rajati hiljuti uusi mänguväljakuid ka juurde. Kavas on tennisekompleksi arendamist jätkata.

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga (kõrgusmärgid 0.6-2.0), osaliselt täitepinnasega täidetud roostiku ja kadastikuga mereäärne madalam maa. Poolsaare hoonestamata merepoolne ala on kaetud II ja III kategooria looduskaitsealuste taimedega.

Ala on varustatud olemasolevate tehnovõrkudega – survekanalisatsioonitrass, veetrass, sidetrass, drenaaži trass, sadevee kanalisatsioonitrass ja madalpingekaabel. Staadioni tänavaga piirneb kruusakattega parkimisplats.

Staadioni tn 1 ja Staadioni tn 1b kruntidel on viis saviliiva kattega tenniseväljakut, ala edelaosas paikneb olemasolev tennisehall.

1.9 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd tiheasustuslalal 50m veepiirist. Ehituskeeluvöönd ei kehti puhkeotstarbelisel maal Kuressaare linna rannaalal vastavalt keskkonnaministri Heiki Kranici kirjale 06.12.200 nr 16-6/3418.
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada laevatavatatel veekogudel 10m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20m veepiirist
Eesti Vabariigi Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded	Tehnovõrkude valdaja	Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja R=20m
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Keskkonnaamet	Isendi kaitse II ja III kategooria kaitsealustele taimeliikidele

II PLANEERINGULAHENDUS

2.1 Planeeringu sisu

Planeeritav ala kuulub Kuressaare linna puhkeala koosseisu hõlmates kogu Väike-Roomassaare poolsaart, mis paikneb osaliselt Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, osaliselt kaitsevööndis.

Planeeringualal asub Kuressaare linnastaadion, tennisekompleks ja „Staadioni“ hotell. Alale on varasemate planeeringutega moodustatud üksikuid kinnistuid, mille paigutus ja ulatus ei ole kohati ratsionaalsed ning millede piire tuleks korrigeerida vastavalt tegelikule väljakujunenud ja planeeritavale maakasutusele.

Koostatav detailplaneering hõlmab kogu Väike-Roomassaare poolsaart. Lisaks staadioni rekonstrueerimiseks vajalike põhimõtete määratlemisele käsitletakse linna puhkeala ja eriti staadioni ümbrust tervikuna, tema olemasolevate ja perspektiivsete komponentidega – haljastus, parkimisvõimalused, liikluskorraldus, juurdepääsuteed, tehnovõrgud. Planeeringuga nähakse ette uue tennisehalli rajamine olemasoleva väljakujunenud tenniseväljakutega kompleksi kõrvale. Tennisehalli rajamine valitud planeeringualale on logistiliselt soodne.

Planeeringuala on miljööliselt ning keskkonnatundlikkuselt väga laiapõhjaline mistõttu viiakse paralleelselt planeeringuga läbi keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Planeeringus on tehtud ettepanek korrigeerida rannajoont olemasolevast muulist lõuna poole ca 300m ulatuses (rannajoone korrigeerimisetpanek v.t. joonis DP-4, DP-5).

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev planeeritava Staadioni tn 9 elamu- ja äriotstarbelise kinnistu osas.

Planeeringus nähakse ette võimalus elamu- ja äriotstarbeliste hoonete projekteerimisele, mis ei kahjusta mingilgi määral avalikku huvi vaid elavdaks ja muudaks poolsaart atraktiivsemaks aastaringiselt.

Planeeritav kinnistu moodustab üldplaneeringu järgsest rannaäärsest puhkeotstarbelisest maast ja kogu planeeritavast alast väga väikese osa ning jääks ka edaspidi valdavalt avalikuks ruumiks. Perspektiivselt planeeritav hoonestus katab kogu kinnistust vaid ca 13%. Kinnistule kehtib arhitektuurikonkursi kohustus.

Kõrghaljastuse ja hoonete rajamisega tagatakse tuule mõjude vähenemine staadionile, samuti pikendatakse poolsaare aktiivse kasutuse hooaega ja suurendatakse turvalisust.

2.2 Edasise planeerimise võimalused

Arvestades, et väheneva rahvaarvuga Kuressaare olulisemad väärtused seonduvad mereäärrega ja miljööväärtuslike linnaosadega ümber lossipargi, võiks ka Väike-Roomassaare poolsaar tulevikus olla aktiivse linnaruumina rohkem kasutuses. Planeeritavate kruntide asukoht ja looduslikud tingimused (head ühendused kesklinnaga ja linnast välja, mereäär, mitmekesised vaated, paiknemine turismiobjektide läheduses) pakuvad erinevaid võimalusi nende kasutamiseks elamu-, äri – ja puhkefunktsioonis. Edaspidiselt planeerides ja projekteerides tuleb arvestada alal kehtivate piirangutega, milleks on poolsaarel kasvavad looduskaitsealused II ja III kategooria taimed, planeeringu põhjapoolset osa hõlmav muinsuskaitseala ning muinsuskaitseala kaitsevöönd. Tuleb arvestada, et ala paikneb linnaehituslikult väga olulisel kohal, selle edasisel planeerimisel langetatavad otsused avaldavad olulist mõju ümbritsevate alade kujunemisele ning alal on võimalikud väga erinevad ruumilised lahendused mistõttu on piirkonna ruumistruktuurile täpsemate lahenduste leidmiseks vajalik korraldada arhitektuurivõistlusi. Keskkonna

visuaalse poole kõrval olulisem on linnaehituslik funktsionaalsus, mistõttu tuleb reaalse arendussoovide ilmnmisel kaalutleda pakutavate funktsioonide sobivust linnaruumi. Vältida tuleks ühetaoliste lihtsalt puhke või lihtsalt elufunktsioonidele mõeldud kvartaleid. Edasisel planeerimisel tuleb arvestada mereäärse avaliku puhkeala jätkuvusega läbi ala (ühendused lossipargi ja piiskopilinnusega, supelrannaga, kesklinnaga, otsem tee linnast välja) ning eesmärgiga säilitada alal avaliku puhkeala funktsiooni oluline osakaal.

Hoonestusala realiseerimiseks ja ala atraktiivsemaks muutmiseks tuleks planeeritud Staadioni tn 9 kinnistut ehituseks ette valmistamiseks suhteliselt palju muuta. Praegune maismaa osa on väga lauge reljeefiga, märg roostunud ala, mida tuleb sobiva täitepinnasega tõsta.

Edaspidisel planeerimisel oleks mõistlik rannajoone õgvendamine olemasolevast muulist lõuna poole ca 300m ulatuses, mida oleks soovitatav kindlustada madala rahnuvalliga. Kaldakindlustuse rajamisel tuleb arvestada, et uue rannajoone kaldakindlustuse perv selle ala piires projekteerida samale kõrgusele kui on täitepinnase kõrgusmärk. Täpsed täitepinnase kõrgusmärgid, nagu ka täitematerjali iseloom selguvad projekteerimise ja sellele eelnevate uuringute käigus. Samuti on vajalik enne projekteerimise alustamist mõõta rannalähedased meresügavused, et korrektselt määratleda tehtava töö ulatus.

Vajadusel viia läbi projekteerimisele eelnevalt geotehnilised uuringud.

Kaldakindlustuse rajamise ja rannajoone õgvendamise eesmärgiks on tormiga rannale paisatava meretaimestiku hõlpsam koristamise võimalus muuli ja lõunapoolse rannajoone vahelisest nurgast. Samuti aitab õgvendamine kaasa intensiivsema orgaanilise ainese kuhjumisele selles piirkonnas ja vee liikumise paranemisele. Hetkel koguneb meretaimestik hulgaliselt sopilise iseloomuga rannajoonele, mis kõdunedes levitab ebameeldivat lõhna ning sopilisusest tingituna on raskendatud selle koristamine.

Rannajoone korrigeerimisel taotleb ehitajal vajadusel vee erikasutusluba.

Edasisel planeerimisel võtta aluseks Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1321/09).

Krundi nimetuste määramisel on perspektiivselt reserveeritud Staadioni tn 1a kinnistule Staadioni tn 3 nimetus.

III PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

I ETAPP

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Kalda pst 1	407088	Üldkasutatav maa 100%	Staadioni tänav	31719	Transpordimaa 100%
			Staadioni tn 1	3816	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Staadioni tn 7	108041	Üldkasutatav maa 100%
			Staadioni tn 9	15964	Elamumaa 50%, Ärimaa 50%
			Staadioni tn 6	31433	Ühiskondlike ehitiste maa

					100%
			Kivi tn 8	7925	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Kivi tn 9	28154	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Kivi tänav L2	1626	Transpordimaa 100%
			Kalda pst 1	178410	Üldkasutatav maa 100%
Supluse pst 2	2401	Ärimaa 100%	Supluse pst 2	2401	Üldkasutatav maa 100%
Staadioni tn 1	5923	Ärimaa 100%	Kivi tänav L5	862	Transpordimaa 100%
			Staadioni tn 3	2472	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Kivi tn 10b	2589	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Staadioni tn 1b	5480	Ärimaa 100%	Kivi tn 10a	2614	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Kivi tn 9a	2283	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Kivi tänav L4	583	Transpordimaa 100%
Staadioni tn 1c	10871	Ärimaa 100%	Kivi tn 8a	113	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Kivi tänav L3	571	Transpordimaa 100%
			Kivi tn 9b	9328	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
			Staadioni tn 3a	859	Üldkasutatav maa 100%

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine II ETAPP

Detailplaneeringu alusel jagatakse planeeritav ala kruntideks vastavalt järgmisele tabelile.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Kalda pst 1	178410	Üldkasutatav maa 100%	Kalda pst 1	180811	Üldkasutatav maa 100%
Supluse pst 2	2401	Üldkasutatav maa 100%			
Staadioni tn 1	3816	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Staadioni tn 1	9019	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kivi tn 10a	2614	Ühiskondlike ehitiste maa			

		100%			
Kivi tn 10b	2589	Ühiskondlike ehitiste maa 100%			
Kivi tänav L2	1626	Transpordimaa 100%	Kivi tänav L2	3642	Transpordimaa 100%
Kivi tänav L3	571	Transpordimaa 100%			
Kivi tänav L4	583	Transpordimaa 100%			
Kivi tänav L5	862	Transpordimaa 100%			
Kivi tn 9	28154	Ühiskondlike ehitiste maa 100%			
Kivi tn 9a	2283	Ühiskondlike ehitiste maa 100%			
Kivi tn 9b	9328	Ühiskondlike ehitiste maa 100%			
Staadioni tn 7	108041	Üldkasutatav maa 100%	Staadioni tn 7	108900	Üldkasutatav maa 100%
Staadioni tn 3a	859	Üldkasutatav maa 100%			
Kivi tn 8	7925	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Kivi tn 8	8038	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kivi tn 8a	113	Ühiskondlike ehitiste maa 100%			
Staadioni tn 3	2472	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Staadioni tn 3	2472	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Staadioni tn 9	15964	Elamumaa 50%, Ärimaa 50%	Staadioni tn 9	15964	Elamumaa 50%, Ärimaa 50%
Staadioni tn 6	31433	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Staadioni tn 6	31433	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Staadioni tänav	31719	Transpordimaa 100%	Staadioni tänav	31719	Transpordimaa 100%

VI MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.1. Tuleohutusnõuded

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismahidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsimisklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritavad ehitised on I, II, IV kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8.0m. Ehitiste planeeritud kõrgus on kuni 9m planeeritud maapinnast. Staadioni tn 1 planeeritud hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 12.5m.

Edasisel planeerimisel arvestada laiematele hoonetele päästetehnika ringjuurdepääsu vajadusega.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tuule tänava alguses (v.t. planeeringu tehnovõrkude osa), planeeritavad tuletõrjehüdrantide asukohad ja tehnilised näitajad on kirjeldatud planeeringu tehnovõrkude osa seletuskirjas.

4.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli ühiskasutavatele aladele elamute akendest vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sissepääsud ja majaesised tuleks valgustada.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

4.3 Keskkonnakaitselised tingimused.

Alale on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (Töö nr. 1241/09) ning paralleelselt Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu projekteerimisega toimub KSH programmi koostamine (keskkonnamõjude strateegiline hinnang, töö nr 1321/09), mille eesmärgiks on maakasutuse suunamine võimalikult paljude ühiskonnaliikmete huve tasakaalustavalt arvestava lahenduse poole. Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (töö nr 1321/09) on poolsaare detailplaneeringu lahutamatuks osaks.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal, kuid maa-alal paiknevad haruldaste taimede ja taimekoosluste kasvukohad. Planeeritava Väike-Roomassaare poolsaare lõunapoolsel piiril asub Kuressaare lahe hoiuala.

Edasisel planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva haljastusega. Projekteerimise käigus märkida säilitamist vajavad puud, puudegrupid ja pöösastikud. Keelatud on põhjendamatu olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Merekollektor koosneb kümnest 500 meetrisest plastoru kontuurist, mis **uputatakse** raskustega põhjamudasse. Merekollektor täidetakse loodusele ohutu vee ja tehnilise piirituse seguga (v.t. Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu kommunikatsioonide osa).

KSH hinnangul (KSH aruande lk 58, töö nr 1321/09)) võib planeeringulahenduse madalsoojusvõrgu küttesüsteemi pidada sobivaimaks asukohaalternatiiviks ning seda keskkonna kaalutlustel muuta ei ole vaja.

Merekollektoriga soojuspumbasüsteemi ehk kohaliku madalsoojusvõrgu rajamiseks Punasekivi abajasse on vastavalt veeseaduse § 8-le vajadusel taodelda ehitajal vee erikasutusluba, kuna rajamise käigus uputatakse plastoru kontuur veekogusse.

4.4 Haljastus

Haljastusprojekti koostamisel võtta aluseks Väikse-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükid 5.4 ja 6.4.2.

Täiendava haljastuse kavandamisel arvestada maksimaalselt olemasoleva haljastuse säilitamisega, võimalusel rakendada ümberistutamist.

Parkimisala parklates kaetakse murukiviga vältimaks suuri asfalt pindu.

Vajadusel teostada dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel puuliikide määramisega ja puistu seisukorra hindamisega seotuna plaaniga ja plaanil raiete märkimisega

Korrastada poolsaare tipus olemasolevaid jalutusradasid, et vähendada tõenäoliselt suurenevat tallamiskoormust niidukooslusele. Planeeringus on tehtud ettepanekud perspektiivsetele uutele jalutusradadele. Jalutusradade täpsemad asukohad ja katendid, puhkekohad (pingid, prügikastid jmt.) täpsustatakse edaspidisel planeerimisel. Samuti on mõningane olemasolevate radade asukohtade korrigeerimine edaspidise projekteerimise käigus vajadusel võimalik ja mõistlik. Edasisel projekteerimisel arvestada võimalusel maksimaalselt jalgradade ja madalsoojusvõrgu asukohtade ühtlustamisega.

Väärtuslike taimekoosluste- loo- ja rannaniidu, säilitamiseks on soovitavaks hooldusmeetmeks ala niitmine üks kord aastas suve teisel poolel. Et pidurdada roostiku laienemist rannaniidu suunas, tuleks selle äärealasid niita. Samuti oleks soovitatav niidupuistu säilimise huvides kadakapuistut harvendada. Edasisel projekteerimisel arvestada võimalusel antud soovitustega.

Planeerimisel ja projekteerimisel võtta aluseks Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko töö nr. 1321/09).

KSH aruande soovitusena on puhkeala looduskaitse ja puhkerajatiste mõistliku tasakaalu leidmiseks vajalik põhjalikumad taimestiku-uuringud ja ala täitmisest tulenevad võimalike mõjude uuringud veerežiimile.

Kogu planeeringu alal kaasneb raieloa taotlemisega asendusistutuse kohustus. Rinnasdiameetri kõrguselt 15cm tüveläbimõõduga puu maha võtmisel istutada ökoloogilise tasakaalu säilitamiseks asemele 2 puud määratud kohas.

Teostades haljastusprojekti ja -töid alleedega tuleks arvesse võtta ühtlaselt vanade puude asendamist noorte puudega, mitte üksikutena.

4.5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kits enduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Kalda pst 1	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 4kW kaablid	ca 1629 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 573 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 2360 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik	Planeeritud madalpingekaabel	ca 2448 m ²

		kasutusõigus		
Staadioni tn 1	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 178 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 310 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 226 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik	ca 226 m ²
Staadioni tn 7	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 7273 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 921 m ²
Staadioni tn 6	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 382 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 437 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 80 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 470 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0.4kV kaabel	ca 256 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik	ca 761 m ²
	Staadioni tn 4, Staadioni tn 4a	Reaalservituut	Olemasolev ligipääs abiruumidele. Võimalusel/vajadusel projekteerimistingimustega näha ette pääs Staadioni tänavalt.	ca 500 m ²
Staadioni tänav	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	ca 1080 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 4kW kaablid	ca 1269 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 1024 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 2444 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 1521 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud survekanalisatsioonitorustik	ca 1024 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 5518 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 618 m ²
Kivi tn maatükk 2	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	ca 680 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 4kW kaablid	ca 230 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 680 m ²

V PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID II ETAPP**5.1 Kalda pst 1****5.1.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

180817 m²

Krundi sihtotstarve

Üldkasutatav maa 100%

5.1.2 Projekteerimispehiohioötet

Olemasolev Kalda pst 1 kinnistu kuulub Kuressaare linna puhkeala koosseisu. Kinnistu keskel asuvad linnuse valli kraavid, põhjaosas muistne lossipark, edelaosas supelrand ja lõunaosas laadaplats. Kalda pst 1 kuulub Kuressaare linna muinsuskaitse alasse.

Olemasolevast Kuressaare linnale kuuluvast Kalda pst 1 kinnistust planeeritakse seitse kinnistut ning liidetakse Supluse pst 2 kinnistu.

Juurdepäas kinnistu lõunaosas asuvale laadaplatsile on planeeritud uueli Staadioni tänava osalt.

5.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud: kanalisatsioonitrass, sadevete drenaaž, veetrass, mille kaitsevõõndid on vastavalt: Keskkonnaministri määrus nr 76.

5.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Kalda pst 1	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 4kW kaablid	ca 1629 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 573 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 2360 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 2448 m ²

Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.2 Staadioni tn 1

5.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 02.06.2010 SA	Kuressaare Spordibaasid
Krundi pindala	9019 m ²
Krundi sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

5.2.2 Projekteerimispehiohiothetted

Planeeritav ala kuulub Kuressaare linna puhkeala koosseisu, paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, moodustab osa Kalda pst 1 kinnistust, paiknedes Tuule tn, Staadioni tn ja olemasolevate tenniseväljakute alaga piirnevas kolmnurgas.

Tennisehalli rajamiseks kavandataav ala on hoonestamata, looduslik, osaliselt kõrghaljastusega valdavalt Staadioni tn äärses piirkonnas, osaliselt võsastunud, suhteliselt tasase reljeefiga. Ala lõunaosas on viis olemasolevat saviliiva kattega tenniseväljakut.

Ala läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri madalpinge kaablid ning sidetrassid.

Krundi ehitusõigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3200 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	12.5m
Hoonete arv kinnistul	1

Planeeringus nähakse ette uue tennisehalli rajamine olemasoleva väljakujunenud tenniseväljakutega kompleksi kõrvale. Käsitledes linna puhkeala ja eriti staadioni ümbrust tervikuna, tema olemasolevate ja perspektiivsete komponentidega – haljastus, parkimisvõimalused, juurdepääsuteed, on tennisehalli rajamine valitud planeeringualale logistiliselt soodne.

Kasutada tennisehalli välisviimistluse vääristamiseks erilahendust (näiteks keevisvõrkpaneel + metsviinapuu), mis aitaks säilitada ümbruskonna looduslikku ilmet ning vähendada tehisstruktuuride domineerivat mõju.

Krundile võib rajada hoone, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 12.5m. Hoonetüübi väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Juurdepääs kruntidele toimub Staadioni tänava kaudu.

Edasisel projekteerimisel koostatakse vajadusel haljastusprojekt.

Säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus.

Vajadusel teostada eelnevalt dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel puuliikide määratlemisega ja puistu seisukorra hindamisega seotuna plaaniga ja plaanil raiete märkimisega.

Haljastusprojekti koostamisel võtta aluseks Väikse-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükid 5.4 ja 6.4.2 ning dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

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

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks. Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta

koostöös linnavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

5.2.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: veetrass, kanalisatsioonitrass, madalpingekaabel, sadevete drenaaž, sidetrass, mille kaitsevöönd on vastavalt: Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.
Eesti Vabariigi Muinsuskaitse seadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.2.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Staadioni tn 1	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 178 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 310 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 226 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik	ca 226 m ²

Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.3 Staadioni tn 3**5.3.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

2472 m²

Krundi sihtotstarve

Ühiskondlike ehitiste maa 100%

5.3.2 Projekteerimis põhimõtted

Krunditakse olemasolevast Staadioni tn 1 Staadioni tn 3 sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa.

Staadioni tn 3 kuulub Kuressaare linna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Planeeritav ala kuulub Kuressaare linna puhkeala koosseisu.

Kinnistul paikneb hetkel tennisehall, mis Staadioni tn 1 tennisehalli valmides teisaldatakse kinnistult.

Krundi ehitusõigus:Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 800 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast 9m

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1

Tennisehalli teisaldades paiknevad kinnistul ka edaspidi tenniseväljakud, mida on võimalik edaspidi rekonstrueerida.

Krundile võib rajada kahekordse hoonestuse osalise, hästi paigutatud ja põhjendatud, lossi siluetti ja merelt vaadeldavust mitte segava kolmanda korrusega.

Hoonetüüpide väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega ja arhitektuurivõistluse lähtetingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks. Täiendavatele tingimustele korraldab Kuressaare Linnavalitsus avaliku väljapaneku.

Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui tingimused on leevendavad, ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Juurdepäas planeeritavale Kivi tn 9 kruntidele toimub vajadusel läbi planeeritava Staadioni tn 3 või perspektiivselt planeeritud Kivi tänavalt.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone tulepüsimisklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

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

5.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: sadevete kanalisatsioonitrass, drenaaž ja madalpingekaabel, mille kaitsevöönd on vastavalt:

		Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseeadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.3.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Staadioni tn 3	Kivi tn 9	Reaalservituut	Ligipääs vajadusel.	ca 235 m ²

5.3.5 Planeeritud tehnoõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.4 Staadioni tn 6**5.4.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

31433 m²

Krundi sihtotstarve

Ühiskondlike ehitise maa 100%

5.4.2 Projekteerimis põhimõtted

Krunditakse olemasolevast Kalda pst 1-st Staadioni tn 6 sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa. Staadioni tn 6 kuulub Kuressaare linna muinsuskaitse kaitsevööndisse.

Alal paiknevad amortiseerunud tribüünihoone koos puhvetiga, staadion ja pumbamaja (varustab Staadioni hotelli).

Arhitektuurikonkursiga lahendatav ala.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega ja arhitektuurivõistluse lähtetingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks.

Täiendavatele tingimustele korraldab Kuressaare Linnavalitsus avaliku väljapaneku.

Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui tingimused on leevendavad, ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Krundi ehitusõigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

3500 m²

Hoone suurim lubatud maapinnast

9m

Hoonete suurim lubatud arv krundil

lahtine, lahendatakse arhitektuurikonkursiga.

Staadioni põhiväljak rajatakse olemasoleva linnastaadioni asukohale. Planeeringuga seatakse võimalus uue tribüünihoone ja olmehoonete projekteerimiseks.

Staadioni ala läänepoolsesse ossa on planeeritud sportlasi teenindavate busside, autode ja päästeameti parkimisplats (v.t. joonis LIIKLUSSKEEM ja Väike-Roomassaare poolsaare DP seletuskiri kommunikatsioonide osa).

Krundile võib rajada kahekordse hoonestuse osalise, hästi paigutatud ja põhjendatud, lossi siluetti ja merelt vaadeldavust mitte segava kolmanda korrusega.

Hoonetüüpide väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüvisusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

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

5.4.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud: veetrass, kanalisatsioonitrass, madalpingekaabel, sadevete kanalisatsioon, sidetrass, mille kaitsevöönd on vastavalt:

		Keskkonnaministri määrus nr 76, Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19.
Eesti Vabariigi Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded	Tehnovõrkude valdaja	Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja R=20m
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.4.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Staadioni tn 6	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 382 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 437 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 80 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 470 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0.4kV kaabel	ca 256 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik	ca 761 m ²
	Staadioni tn 4, Staadioni tn 4a	Reaalservituut	Olemasolev ligipääs abiruumidele. Võimalusel/vajadusel projekteerimistingimustega näha ette pääs Staadioni tänavalt.	ca 500 m ²

Planeeritud tehnoõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.5 Staadioni tn 7**5.5.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

108900 m²

Krundi sihtotstarve

Üldkasutatav maa 100%

5.5.2 Projekteerimispehiohioötet

Krunditakse olemasolevast Kalda pst 1-st Staadioni tn 7 sihtotstarbega üldkasutatav maa, mis jääb Kuressaare linna puhkeala koosseisu. Staadioni tn 7 kuulub Kuressaare linna muinsuskaitse kaitsevööndisse.

Hendrikson & Ko poolot on 2009.a. koostatud „Väike-Roomassaare poolsaare puhkeala keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eelhindamine“, töö nr. 1241/09. Töö käigus viidi läbi ala taimkatte ülevaatus ning fikseeriti LK II ja LK III kategooria looduskaitsealuste taimede kasvukohad.

Korrastada poolsaare tipus olemasolevaid jalutusradasid, et vähendada tõenäoliselt suurenevat tallamiskoormust niidukooslusele. Planeeringus on tehtud ettepanekud perspektiivsetele uutele jalutusradadele. Jalutusradade täpsemad asukohad ja katendid, puhkekohad (pingid, prügikastid jmt.). täpsustatakse edaspidisel planeerimisel. Samuti on mõningane olemasolevate radade asukohtade korrigeerimine edaspidise projekteerimise käigus vajadusel võimalik ja mõistlik.

Planeerimisel ja projekteerimisel võtta aluseks Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko töö nr. 1321/09).

5.5.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Keskkonnaamet	Isendi kaitse II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikidele
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20m veepiirist
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.5.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Staadioni tn 3	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 7273 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 921 m ²

5.5.5 Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.6 Staadioni tn 9**5.6.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010	Kuressaare linn
Krundi pindala	15964 m ²
Krundi sihtotstarve	Elamumaa 50%, Ärimaa 50%

5.6.2 Projekteerimispehiohioötet

Krunditakse olemasolevast Kalda pst 1-st Staadioni tn 9 sihtotstarbega 50% elamumaa ja 50% ärimaa. Staadioni tn 9 kuulub Kuressaare linna muinsuskaitse kaitsevööndisse.

Arhitektuurikonkursiga lahendatav ala.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega ja arhitektuurikonkursi lähtetingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks.

Täiendavatele tingimustele korraldab Kuressaare Linnavalitsus avaliku väljapaneku.

Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui see ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Krundi ehitusõigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2000 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	9m
Hoonete suurim lubatud arv krundil	lahtine, lahendatakse arhitektuurikonkursiga.

Planeeringus nähakse ette võimalus elamu- ja äriotstarbeliste hoonete projekteerimisele, millega antakse võimalus elavdada ja atraktiivsemaks muuta poolsaart aastaringelt. Kõrghaljastuse ja hoonete rajamisega tagatakse tuule mõjude vähenemine staadionile, samuti pikendatakse poolsaare aktiivse kasutuse hooaega ja suurendatakse turvalisust. Edasisel projekteerimisel võtta aluseks KSH aruandes toodud soovitusel haljastuse ja rannajoone õgvendamise kohta.

Krundile võib rajada kahekordse hoonestuse osalise, hästi paigutatud ja põhjendatud, lossi siluetti ja merelt vaadeldavust mitte segava kolmanda korrusega.

Hoonetüüpide väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Edasisel projekteerimisel koostatakse vajadusel haljastusprojekt.

Säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus.

Vajadusel teostada eelnevalt dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel puuliikide määratlemisega ja puistu seisukorra hindamisega seotuna plaaniga ja plaanil raiete märkimisega.

Haljastusprojekti koostamisel võtta aluseks Väikse-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükid 5.4 ja 6.4.2 ning dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel.

Planeeringus on tehtud ettepanek korrigeerida rannajoont olemasolevast muulist lõuna poole ca 300m ulatuses (rannajoone korrigeerimissettepanek v.t. joonis DP-4, DP-5). Kaldakindlustuse rajamisel tuleb arvestada, et uue rannajoone kaldakindlustuse perv selle ala piires projekteerida samale kõrgusele kui on täitepinnase kõrgusmärk. Täpsed täitepinnase kõrgusmärgid, nagu ka täitematerjali iseloom selguvad projekteerimise ja

sellele eelnevate uuringute käigus. Samuti on vajalik enne projekteerimise alustamist mõõta rannalähedased meresügavused, et korrektselt määratleda tehtava töö ulatus.

Vajadusel viia läbi projekteerimisele eelnevalt geotehnilised uuringud.

Projekteerimisel võtta aluseks Väikse-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükk 6.4.1.

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

5.6.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguseseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada laevatavatel veekogudel 10m
Eesti Vabariigi Asjaõiguseseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20m veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd tiheasustusalal 50m veepiirist
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.6.4 Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.7 Staadioni tänav**5.7.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

31719 m²

Krundi sihtotstarve

Transpordimaa 100%

5.7.2 Projekteerimispehiohioötet

Transpordimaa sihtotstarbega Staadioni tänav krunditakse olemasolevast Kalda pst 1-st. Maa-alal kulgeb olemasolev Staadioni tänav.

Kinnistu põhjaossa on planeeritud kaks parklat, olemasoleva puhkeala ja planeeritavate kinnistute külaliste tarvis. Planeeritud Staadioni tänava pikendus kulgeb ümber uue maakonnastaadioni, tänava pikendusega tagatakse juurdepääs ka planeeritavatele Staadioni tn 5 ja Staadioni tn 3 kinnistutele.

Edasisel projekteerimisel võtta aluseks KSH aruandes toodud soovitusel haljastuse kohta.

Edasisel projekteerimisel koostatakse vajadusel haljastusprojekt. Parkimisala parklates kaetakse murukiviga vältimaks suuri asfalt pindu. Säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus.

Vajadusel teostada eelnevalt dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel puuliikide määratlemisega ja puistu seisukorra hindamisega seotuna plaaniga ja plaanil raiete märkimisega.

Haljastusprojekti koostamisel võtta aluseks Väikse-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükid 5.4 ja 6.4.2 ning dendroloogiline inventuur üksikpuu tasemel.

5.7.3 Krundi läbivad tehnovõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad madalpingekaabel, veetrass, drenaaži trass, kanalisatsioonitrass, sidetrass ja sadevete kanalisatsioonitrass.

5.7.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Staadioni tänav	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	ca 1080 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 4kW kaablid	ca 1269 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	ca 1024 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kaugkütte torustik	ca 2444 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadevee kanalisatsioonitorustik	ca 1521 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud survekanalisatsioonitorustik	ca 1024 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 5518 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 618 m ²

5.7.5 Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.8 Kivi tn 8**5.8.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga	02.06.2010	Kuressaare linn
Krundi pindala	8032 m ²	
Krundi sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	

5.8.2 Projekteerimispehiohioötet

Krunditakse olemasolevast Kalda pst 1-st Kivi tn 8 sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa. Kivi tn 8 kuulub Kuressaare linna muinsuskaitse kaitsevööndisse.

Olemasolev hoonestus krundil puudub.

Arhitektuurikonkursiga lahendatav ala.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega ja arhitektuurivõistluse lähtetingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks.

Täiendavatele tingimustele korraldab Kuressaare Linnavalitsus avaliku väljapaneku.

Planeeringuga määratletud ehitusõiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui tingimused on leevendavad, ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Krundi ehitusõigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1500 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	9m
Hoonete suurim lubatud arv krundil	lahtine, lahendatakse arhitektuurikonkursiga.

Planeeringuga määratakse ehitusõiguse üldpõhimõtted, mille alusel on vajadusel võimalik projekteerida juurde tennisväljakuid ning väljakuid teenindavaid abihooned.

Krundile võib rajada kahekordse hoonestuse osalise, hästi paigutatud ja põhjendatud, lossi siluetti ja merelt vaadeldavust mitte segava kolmanda korrusega.

Hoonetüüpide väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismõrdidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

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

5.8.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.8.4 Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.9 Kivi tn 9**5.8.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

39765 m²

Krundi sihtotstarve

Ühiskondlike ehitiste maa 100%

5.9.2 Projekteerimispehiohioötet

Krunditakse olemasolevast Kalda pst 1-st Kivi tn 9 sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa.

Kivi tn 9 kuulub osaliselt Kuressaare linna muinsuskaitse kaitsevöõndisse.

Planeeritav ala kuulub Kuressaare linna puhkeala koosseisu.

Olemasolev hoonestus kinnistul puudub.

Arhitektuurikonkursiga lahendatav ala.

Linnavalitsus võib projekteerimistingimustega ja arhitektuurivöistluse lähtetingimustega seada täiendavaid tingimusi krundi hoonestamiseks.

Täiendavatele tingimustele korraldab Kuressaare Linnavalitsus avaliku väljapaneku.

Planeeringuga määratletud ehitusöiguslikke näitajaid võib muuta koostöös linnavalitsusega, juhul kui tingimused on leevendavad, ei muuda oluliselt piirkonna üldilmet ning ei riiva avalikke või erahuve.

Krundi ehitusöigus:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

3000 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast

9m

Hoonete suurim lubatud arv krundil

lahtine, lahendatakse arhitektuurikonkursiga.

Planeeringuga määratakse ehitusöiguse üldpehiohioötet, mille alusel on vajadusel võimalik projekteerida harjutusväljak ning väljakut teenindavaid abihooned.

Väljaku orientatsioon on soovitatavlt põhja-lõuna suunaline, kõrvalekaldega ±15 °

Muruväljaku mõõtmed 120x80m, 6 jooksurada (100m) ja heite / viskealade harjutusväljak.

Juurdepääs kruntidele toimub vajadusel läbi planeeritava Staadioni tn 3 või perspektiivselt planeeritud Kivi tänavalt.

Parkimine lahendatud Staadioni tänava kinnistu kahes parklas (v.t. joonis LIIKLUSSKEEM ja Väike-Roomassaare poolsaare DP seletuskiri kommunikatsioonide osa).

Krundile võib rajada kahekordse hoonestuse osalise, hästi paigutatud ja põhjendatud, lossi siluetti ja merelt vaadeldavust mitte segava kolmanda korrusega.

Hoonetüüpide väljatöötamisel arvestada energiasäästlikkuse nõudeid.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.0kt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

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

5.9.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu

Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud: sadevete kanalisatsioonitrass, mille kaitsevöönd on vastavalt: Keskkonnaministri määrus nr 76.
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd

5.9.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Staadioni tn 3	Kivi tn 9	Reaalservituut	Ligipääs vajadusel.	ca 235 m ²

5.9.5 Planeeritud tehnovõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

5.10 Kivi tänav L2**5.10.1 Üldinfo**

Maa omanik seisuga 02.06.2010

Kuressaare linn

Krundi pindala

3642 m²

Krundi sihtotstarve

Transpordimaa 100%

5.10.2 Projekteerimispõhimõtted

Perspektiivne Kivi tänav L2 moodustatakse olemasolevatest Staadioni tn 1, Staadioni tn 1b, Staadioni tn 1c ja Kalda pst 1 kinnistutest.

Kivi tn pikendus on planeeritud vajadusel perspektiivse lisapääsuna staadionile.

5.10.3 Krundi läbivad tehnoõrgud

Planeeritavat krundi läbivad olemasolevad veetrass, drenaažitrass.

5.10.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
Kivi tn maatükk 2	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	ca 680 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 4kW kaablid	ca 230 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud valguskaabel	ca 680 m ²

5.10.5 Planeeritud tehnoõrgud

V.t. Väike-Roomassaare poolsaare DP kommunikatsioonide osa.

Koostas:

Vanemarhitekt Kadri Randoja