

Tellija: KURESSAARE LINNAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist 

Vastutav arhitekt: Terje Truuma 

Koostas: Pille Hein 

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
joonised 6

SISUKORD	lk. nr.
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	3
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	3-4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4-5
1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine	5
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	5-6
1.3 KRUNDIJAOTUS	6
1.4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	7
1.5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.5.1 Keskkonnakaitselised tingimused	7-9
1.5.2 Tuleohutus	9-10
1.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	
2.1 Roomassaare tee 2	11-13
2.2 Roomassaare tee 2d	14-16
2.3 Roomassaare tee 2a	17
2.4 Roomassaare tee 2c	18
ELLURAKENDAMISE KAVA	19
JOONISED	
Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Hoonestuse skeem M 1:500	leht 3
Kruntimise skeem M 1:500	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:500	leht 5
Vee ja kanalisatsiooni liitumise ning sademevete kraavituse skeem	leht 6

LISAD

KURESSAARE LINNAS, ROOMASSAARE TEE 2 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala asub Kuressaare lõuna osas, tööstusliku iseloomuga Roomassaare tee ääres. Ida poolt piirneb krunt Kuressaare Ringtee maanteega nr 76, mis alates Uus-Roomassaare tänavast kuni sadamani kannab nimetust Roomassaare tee, lõuna poolt olemasolevate tootmiskinnistutega, läänest loodusliku rohumaa ja põõsastikuga. Kogu planeeritav ala asub Kuressaare lennujaama ja Roomassaare sadama läheduses.

Planeeritava ala suurus ca 3,4 ha

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu ülesanne on:

- Kummipurustustehase planeerimine Roomassaare tee 2 kinnistule ja osaliselt Roomassaare tee 2a kinnistule.
- Roomassaare tee 2a kinnistu jagamine
- Roomassaare tee 2 kinnistule ja uutele moodustavatele kruntidele ehitusõiguse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamise.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIION

1.1.1 Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr. 73 15.02.2010 detailplaneeringu algatamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuressaare linna üldplaneering 2010
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, mai 2010)
- Roomassaare tee 2 detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindang (koostas Consultare OÜ juuli 2010)

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Kuressaare tööstusliku iseloomuga alal Roomassaare tee (riigimaantee nr 76) ääres endise varumiskontori territooriumil ning Kuressaare linnale kuuluval maa-alal. Planeeritava ala läheduses asub Roomassaare sadam ja Kuressaare lennuväli. Roomassaare sadam on nii kauba-, reisi- kui jahisadam. Planeeringu ala jääb osaliselt (põhiliselt Roomassaare tee 2a) helikopterite ja lennukite

tõusu- ja maandumiskoridori alale ning ülejäänud osas helikopteri ja lennuraja külgohutus alale.

Roomassaare tee 2 kinnistul paikneb 6 hoonet, milledest enamus on amortiseerunud ning ei vasta kaasaja nõuetele. Käesoleva töö koostamise ajal asub krundil rehvide remonditöökoda ja rehvide müük. Samuti on Roomassaare tee 2 asuvas hoones kohandatud ajutine elamine. Roomassaare tee 2a territooriumi kasutatakse puidu ladustamiseks enne laevadele laadimist.

Planeeritavast alast edelas asuval Roomassaare tee 6 kinnistul asub AS Saare Kütusele kuuluv tankla ja vedelkütuse mahutipark. Varasematel aastatel kasutati mahutiparki vedelkütuse terminalina. Tänapäevaks on kütuseterminal töö lõpetanud ja seisab tühjana. Roomassaare tee lähimad hooned asuvad hetkel tühjana seisvatest mahutitest ca 100 m kaugusel. EVS 812-5:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutuse järgi on Kütuselao mahutavusega üle 10000 m³ tuleohutuskujaga TP1 klassi hooneni 50m, TP2 hooneni 60m ja TP3 hooneni 75m.

Planeeritav ala on alates 1940-ndatest aastatest tööstusliku iseloomuga ja tugeva inimõju all.

Lähim elamu piirkond asub Tuule tänaval ca 1,2 km planeeringualast loodes.

Kõrghaljastust esineb planeeringu alal Roomassaare tee ääres ja Roomassaare tee 2 krundil, Roomassaare tee 2a kinnistu läänepoolne osa on kaetud põõsastikuga.

Juurdepääs Roomassaare tee poolt.

Roomassaare tee 2 kinnistul on olemas elektriliitumine (peakaitse 63 A) ja territooriumil paikneb Eesti Energiale kuuluv alajaam. Samuti asub kinnistul 1961 aastal rajatud puurkaev. 2002 aastal tehtud uuringud näitasid, et puurkaevu vesi ei sobi olmeveeks, kuna on kloriidide rikas ja saastunud naftasaadustega.

Roomassaare tee 2 asuval hoonel on AS Elion Ettevõtete poolt pakutav sideühendus, samuti paikneb Roomassaare tee ääres sidekanalisatsioon.

Tsentraalsed vee ja reoveekanaliseerimise ühendused territooriumil puuduvad.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 07.09.2010	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Roomassaare tee 2	OÜ Stiiper Grupp	13949 m ²	Ärimaa 100%	34901:016:0011	150334
Roomassaare tee 2a	Kuressaare linn	19900 m ²	Tootmismaa 100%	34901:016:0038	3493034

Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 9800 m ²	Maanteeamet	Kuressaare Ringtee nr 76 maantee teekaitsevöönd 50 m teeteljest
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Roomassaare tee 2 1100 m ² Roomassaare tee 2a 900 m ²	Eesti Energia AS	Olemasolev alajaam ja kõrgepingekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Roomassaare tee 2 200 m ² Roomassaare tee 2a 200 m ²	AS Elion Ettevõtted	Olemasolev Roomassaare tee äärne sidekanal
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Kogu planeeritav ala	Lennuamet	Planeeringu ala jääb helikopterite ja lennukite tõusu- ja maandumiskoridori alale ning helikopteri ja lennuraja külghutus alale

1.1.4 Üldplaneeringuga arvestamine

Üldplaneeringu järgselt asub planeeringu ala ettevõtluse segahoonestusalal. Käesolev detailplaneering on koostatud lähtudes kehtivast üldplaneeringust.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva tööga planeeritakse Roomassaare tee 2 kinnistule rehvipurustustehast koos tehase juurde kuuluvate laohoonetega ning kummiremondi töökoda. Kuna kavandatav tootmistegevus ei mahu Roomassaare tee 2 krundile ära, on planeeringu alasse kaasatud Kuressaare linnale kuuluv Roomassaare tee 2a kinnistu. Selleks tehakse ettepanek jagada Roomassaare tee 2a kinnistu kolmeks, milledest üks krunt nimetusega Roomassaare tee 2d antakse rehvipurustustehase kasutusse. Kuna hetkel Kuressaare linnal konkreetset nägemust ülejäänud kruntide kohta ei ole, siis peale sihtotstarve krundile midagi rohkem ei planeerita. Roomassaare tee 2a ja 2c jäävad tootmismaa sihtotstarbega.

Kummipurustus tehase kompleks rajatakse Roomassaare tee 2 ja Roomassaare tee 2d kruntidele. Kompleksi planeerimisel on neid kahte krunti vaadatud kui tervikut ja kõik hooned ja rajatised on kavandatud tootmistsükli ühe osana ning koos funktsioneerivatena.

Vanarehvide purustamine ja kummigraanulite tootmine on üks jäätmete taaskasutus viise. Kõik rehvide purustamisel tekkinud materjal – kumm 80%, metall 15% ja tekstiil 5% lähevad uute toodete valmistamiseks. Kummigraanulitest toodetakse kummimatte spordiväljakute ja staadionite jaoks, metall läheb ümbersulatamisele ja tekstiil taaskasutusse tekstiili- ja plastitööstusesse. Tehases endas tekivad vaid olmejäätmed.

seaduse § 148 kohaselt tuleb enne uue paikse saasteallika ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.

- Roomassaare rehvipurustustehases töödeldakse rehviäätmel ümber toodeteks, mida on võimalik taaskasutada. Kuna nimetatud protsessi näol on tegemist taaskasutamisega, siis vastavalt Jäätmeseaduse § 73 lg 2 p 2 on rehvipurustustehasel vaja taotleda jäätmeluba.
- Olemasolevad hooned rekonstrueerida ja uued ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete küte lahendada elektri baasil või lokaalse katlamajaga. Kummiremondi töökoja kütteks on võimalik kasutada diiseldiiseliiniga mootoriga kütteseadet. Büroo ruumide küte lahendada elektriga, soovituslikult õhk- või õhk/vesi soojuspumpad. Tootmishoone kütte võib lahendada samuti soojuspumpadega või lokaalse keskkütte süsteemiga.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademeveete ära juhtimiseks korrastada olemasolev kraavitus (vt joonis 6). Osaliselt tuleb rajada uus kraav Kullimäe tee äärde ja ühendada see olemasoleva kraaviga risti üle kergliiklustee. See lõik on eriti vajalik, kuna seoses kergliiklustee ehitamisega on vesi tee taha pidama jäänud ning liigniiskuse tulemusena on osa kõrghaljastusest hävinud. Edasi suubuvad sademeveed merre. Rehvipurustustehase territooriumile paigaldada vajadusel õli-liiva püüdurid.



Olemasolev kinnikasvanud kraav, mis tuleb korrastada.



Kergliiklustee taga hävinud kõrghaljastus

- Iga krundivaldaja on kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Prügikonteinerid on paigaldatud Roomassaare tee 2 krundile, soovituslikult alajaama lähedusse. Konteinerite asukohta võib krundivaldaja muuta. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kindlasti valdajale kohustuslik.
- Osa kõrghaljastusest likvideeritakse ja osa võib hävineda ehitustööde käigus. Kuressaare linnavalitsuse haljastusspetsialisti sõnul väärivad maanteeäärsest haljastusest säilitamist vaid mägivahttrad. Samas tuleb ka teiste vähem väärtuslike liikide hävinemisel ehitustööde käigus asendada need uue maanteeäärse puudereana, kus puuliikideks kasutada mägivahtraid või pooppuid. Samuti tuleb kruntide siseselt plaanil olemasoleva kõrghaljastusena näidatud puud hävimisel asendada uutega.

Uus puuderida on planeeritud Roomassaare 2d maanteeääresesse osasse.

1.5.2 Tuleohutus

Planeeritud büroohoone kuulub V kasutusviisiga hoonete hulka, ülejäänud hooned (tootmine, laohooned, kummiremont) kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass teenindus- ja büroohonel TP2 ning toormaterjali kui valmistoodangu laohoonetel TP1. Kuna ladudes ladustatakse tuleohtlikku materjali, siis sellest olenevalt on tuletõkkeseksiooni piirpindala 400 m². See norm seab materjali ladustamisel betoonsalvede pindalad.

Kummimaterjali kustutamiseks tulekahju korral kasutada vahuaainest ja veest segatud kustutusvahtu. Vahusüsteemid rajada mõlemasse laohoonesse ja kummipurustusliiniga tootmishoonesse.

Tuletõrje hüdrante selles piirkonnas ei ole. Planeeringuga on territooriumile kavandatud kaks tuletõrje veehoidlat. Veehoidlas saab täita krundil asuvast puurkaevust. Ühe tootmis(lao)hoone keskmine kubatuur jääb vahemikku 5000 – 20 000 m³. Vastavalt EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on kustutusvee normveehulk TP2 klassi hoonetel 20 l/s ja TP3 hoonetel 25 l/s. Tulekahju normatiivne kestus on suure tuleohutusega tööstus- ja laohoonetes kuni 6 tundi.

Tehase territooriumile on kaks juurdepääsu Roomassaare tee poolt. Lisaks nendele on varu juurdepääs planeeritud toormaterjali lao tagant Roomassaare teele. Tava olukorras on see väravaga suletud.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

1.5.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumiste, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumiste riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumiste riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu.

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1 ROOMASSAARE TEE 2

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 07.09.2010	OÜ Stiiper Grupp
Krundi pindala	13949 m ²
Krundi sihtotstarve:	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundil asuvad endise varumiskontori hooned, mis amortiseerunud ja ei vasta kaasaegsetele ehitusnormidele. Enamus neist hoonetest on plaanis lammutada. Rekonstrueerimisele läheb krundi läänepoolse piiri ääres olev hoone, kuhu on kavandatud kummipurustusliin. Lisaks on krundile planeeritud kaks uut hoonet: büroo- ja teenindushoone ning valmistoodangu ladu.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	3+puurkaevu pumbamaja
Täisehituse protsent:	31 %
Hoone lubatud maks. korruselisus	2
Hoone lubatud maks. abs kõrgus	13,8 m
Harjajoon	risti või paralleelne Roomassaare teega
Katusekalle	vaba, eelistada võiks lampkatust või lampkatust kombineerituna kaldkatusega.

Juurdepääsud

Krundile on kavandatud üks juurdepääs Roomassaare teelt. Mahasõit on planeeritud olemasoleva juurdepääsu kohale. Teine juurdepääs tehase territooriumile on kavandatud üle Roomassaare tee 2d krundi. Seda juurdepääsu saab Roomassaare tee 2 kinnistu kasutada juhul, kui Roomassaare tee 2d krundile seatakse hoonestusõigus Roomassaare tee 2 kinnistu kasuks.

Piirded

Kogu kummipurustustehase territoorium piirata aiaga. Lisaks on ala siseselt kavandatud eraldi piirdeaed (soovituslikult võrkaed) kummiremondi ja büroohoone ümber. Seda eelkõige sellepärast, et inimesed, kes tulevad kummiremonti ei satuks rehvipurustustehase hoovi peale ekslema.

Haljastus

Osa kõrghaljastusest likvideeritakse ja osa võib hävineda ehitustööde käigus. Kuressaare linnavalitsuse haljastusspetsialisti sõnul väärub maanteeäärsest haljastusest säilitamist vaid mägivahttrad. Samas tuleb ka teiste vähem väärtuslike liikide hävinemisel ehitustööde käigus asendada need uue maanteeäärse puudereana, kus puuliikideks kasutada mägivahtraid või pooppuid. Samuti tuleb kruntide siseselt plaanil olemasoleva kõrghaljastusena näidatud puud hävimisel asendada uutega.

Parkimine

Kogu kompleks hakkab tööd andma ca 15 inimesele, kellede tööajad ilmselt ei kattu. Büroo ja teenindushoone juurde on planeeritud 18 sõiduauto kohta. Nendest 10 on mõeldud töötajatele ja ülejäänud 8 kummiremondi klientidele. Veoautod käivad tehase territooriumil kaupa maha või peale laadimas. Selleks on ladude juurde planeeritud laadimise kohad. Toetudes Belgia ja Saksamaa analoogsete tehaste kogemusele, on mõlema lao juurde kavandatud 3 laadimiskohta.

2.1.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 5300 m ²	Maanteeamet	Kuressaare Ringtee nr 76 maantee teekaitsevöönd 50 m teeteljest
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	1100 m ²	Eesti Energia AS	Olemasolev alajaam ja kõrgepingekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	200 m ²	AS Elion Ettevõtted	Olemasolev Roomassaare tee äärne sidekanal
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Kogu planeeritav ala	Lennuamet	Planeeringu ala jääb helikopteri ja lennuraja külghotus alale
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded	10 m reovee pumppla välispiirist	Keskkonnaamet	Planeeritava reovee pumppla sanitaarkaitseala

2.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Roomassaare tee 2	Roomassaare tee 2d	Isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass	ca 500 m ²
	Roomassaare tee 2d	Isiklik kasutusõigus	veetrass	ca 500 m ²
	Roomassaare tee 2d	Isiklik kasutusõigus	sademeveetrass	ca 500 m ²

2.1.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Olmevee saamiseks tuleb liituda Kuressaare linna ühisveevärgiga. Selleks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused 01.07.2010 nr 1099. Vee saamiseks kinnistule on vaja rajada veetorustik algusega Roomassaare tee 2b kinnistul jalgrattatee kõrval paiknevast veetrassist.

Kanalisatsioon:

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused 01.07.2010 nr 1099. Läbirääkimiste tulemusena AS Kuressaare Veevõrgiga jõuti otsusele, et kõige mõistlikum on kanalisatsiooni torustik rajada paralleelselt uue veetorustikuga, ühendades kanalitoru olemasolevasse survetrassi. Kuna isevoolselt ei ole võimalik reovett juhtida, on Roomassaare tee 2 krundile planeeritud reovee ülepumppla.

Sademeveekanaliseatsioon:

Sademevete ära juhtimiseks on territooriumile planeeritud restkaevud ja sademevee torustik ning vajadusel paigaldada õli-liiva püüdurid. Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis. Vee edasi juhtimiseks korrastada olemasolev kraavitus (vt joonis 6). Osaliselt tuleb rajada uus kraav Kullimäe tee äärde ja ühendada see olemasoleva kraaviga risti üle kergliiklustee. See lõik on eriti vajalik, kuna seoses kergliiklustee ehitamisega on vesi tee taha pidama jäänud ning liigniiskuse tulemusena on osa kõrghaljastusest hävinud. Edasi suubuvad sademeveed merre.

Elekter:

Kinnistul paikneb olemasolev alajaam ning on olemas liitumine elektrienergia ettevõttega, olemasolev peakaitse 63A. Planeeritava tehase rajamisega on vajalik peakaitsme suurus ca 400 A. Peakaitsme suurendamiseks on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu saarte regioon väljastanud 26.07.2010 tehnilised tingimused nr 179864. Võimsuse tõstmiseks tuleb olemasolev ETKVL nimeline jaotusalajaam renoveerida. Alajaama asukoht jääb samaks, liitumiskapp on planeeritud alajaama kõrvale.

Kuna rehvipurustusliini peamasina elektritarbimine võib hetketi oluliselt kasvada, siis võib peamasina töö häirida piirkonna elektrikvaliteeti. Elektristabiilsuse tagamiseks oleks vajalik üleampრაաž, mis on majanduslikult kulukas. Selleks on tootmistsükli energiaallikana kavas kasutada diiseldiiselmootorit Caterpillar 3512, võimsusega 1200 kW. Diiseldiiselmootor paigaldatakse helikindlasse konteinerisse tehase territooriumil. Diiseldiiselmootor vastab Euroopa Liidus kehtestatud diiselmootorite keskkonnastandardile Euro.

Soojavarustus

Hoonete kütte lahendada elektri baasil või lokaalse katlamajaga. Kummiremondi töökoja kütteks on võimalik kasutada diiseldiiselmootori jääksoojust. Büroo ruumide kütte lahendada elektriga, soovituslikult õhk- või õhk/vesi soojuspumbaga. Tootmishoone kütte võib lahendada samuti soojuspumpadega või kohaliku keskkütte süsteemiga.

Side

Kinnistul on olemasolev sideühendus Roomassaare tee ääres paikneva sidekanalist. Uued ühendused on kavandatud samast sidekanaliseerimisest.

2.2 ROOMASSAARE TEE 2d

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 07.09.2010	Kuressaare linn
Krundi pindala	5966 m ²
Krundi sihtotstarve:	Tootmismaa 100%

2.2.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundile on planeeritud üks hoone - toormaterjali ladu. .

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Täisehituse protsent:	30 %
Hoone lubatud maks. korruselisus	2
Hoone lubatud maks. abs kõrgus	13,8 m
Harjajoon	risti või paralleelne Roomassaare teega
Katusekalle	vaba, eelistada võiks lampkatust.

Juurdepääsud

Krundile on kavandatud üks juurdepääs Roomassaare teelt. Mahasõit on planeeritud olemasoleva juurdepääsu kohale. Teine juurdepääs tehase territooriumile on kavandatud üle Roomassaare tee 2 krundi. Seda juurdepääsu saab Roomassaare tee 2d kinnistu kasutada juhul, kui Roomassaare tee 2d krundile seatakse hoonestusõigus Roomassaare tee 2 kinnistu kasuks.

Lisaks on toormaterjali lao põhjapoolsele küljele planeeritud varu juurdepääs, eelkõige päästetranspordi jaoks. Tava olukorras on see väravaga suletud.

Haljastus

Osa kõrghaljastusest likvideeritakse ja osa võib hävineda ehitustööde käigus. Uus puuderida on planeeritud Roomassaare 2d maanteeääresesse osasse.

Piirded

Kogu kummipurustustehase territoorium piirata aiaga.

Parkimine

Kogu kompleks hakkab tööd andma ca 15 inimesele, kellede tööajad tõenäoliselt ei kattu. Büroo ja teenindushoone (Roomassaare tee 2 kinnistul) juurde on planeeritud 18 sõiduauto kohta. Nendest 10 on mõeldud töötajatele ja ülejäänud 8 kummiremondi klientidele.

Veoautod käivad tehase territooriumil kaupa maha või peale laadimas. Selleks on ladude juurde planeeritud laadimise kohad. Toetudes Belgia ja Saksamaa analoogsete tehaste kogemusele, on mõlema lao juurde kavandatud 3 laadimiskohta.

2.2.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 2900 m ²	Maanteeamet	Kuressaare Ringtee nr 76 maantee teekaitsevöönd 50 m teeteljest
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus, Asjaõiguseaduse rakendamise seadus	500 m ²	Eesti Energia AS	Olemasolevad kõrgepingekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus, Asjaõiguseaduse rakendamise seadus	160 m ²	AS Elion Ettevõtted	Olemasolev Roomassaare tee äärne sidekanal
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Kogu planeeritav ala	Lennuamet	Planeeringu ala jääb helikopterite ja lennukite tõusu- ja maandumiskoridori alale ning helikopteri ja lennuraja külgohtus alale

2.2.4 Servituutide vajadus

Servituutide vajadus puudub.

2.2.5 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus:

Roomassaare tee 2 kinnistul asub 1961 aastal rajatud puurkaev. 2002 aastal tehtud uuringud näitasid, et puurkaevu vesi ei sobi olmeveeks, kuna on kloriidide rikas ja saastunud naftasaadustega. Kaevu veega on mõttekas täita tuletõrje veemahutid. Olmevee saamiseks tuleb liituda Kuressaare linna ühisveevärgiga. Selleks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused 01.07.2010 nr 1099. Vee saamiseks kinnistule on vaja rajada veetorustik algusega Roomassaare tee 2b kinnistul jalgrattatee kõrval paiknevast veetrassist.

Kanaliseatsioon:

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevõrk väljastanud tehnilised tingimused 01.07.2010 nr 1099. Läbirääkimiste tulemusena AS Kuressaare Veevõrgiga jõuti otsusele, et kõige mõistlikum on kanalisatsiooni torustik rajada paralleelselt uue veetorustikuga, ühendades kanalitoru olemasolevasse survetrassi. Kuna isevoolselt ei ole võimalik reovett juhtida, on Roomassaare tee 2 krundile planeeritud reovee ülepumppla.

Sademeveekanaliseatsioon:

Sademevete ära juhtimiseks on territooriumile planeeritud restkaevud ja sademevee torustik ning vajadusel paigaldada õli-liiva püüdurid. Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis. Vee edasi juhtimiseks korrastada olemasolev kraavitus (vt joonis 7). Osaliselt tuleb rajada uus kraav Kullimäe tee äärde ja ühendada see olemasoleva kraaviga risti üle kergliiklustee. See lõik on eriti vajalik, kuna seoses kergliiklustee ehitamisega on vesi tee taha pidama jäänud ning liigniiskuse tulemusena on osa kõrghaljastusest hävinud. Edasi suubuvad sademeveed merre.

Elekter.

Roomassaare tee 2 kinnistul paikneb olemasolev alajaam ning on olemas liitumine elektrienergia ettevõttega, olemasolev peakaitse 63A. Planeeritava tehase rajamisega on kogu tehase vajalik peakaitsme suurus ca 400 A. Peakaitsme suurendamiseks on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu saarte regioon väljastanud 26.07.2010 tehnilised tingimused nr 179864. Võimsuse tõstmiseks tuleb olemasolev ETKVL nimeline jaotusalajaam renoveerida. Alajaama asukoht jääb samaks, liitumiskapp on planeeritud alajaama kõrvale. Kuna laohoone kuulub Roomassaare tee 2 tehase juurde, siis on Roomassaare tee 2d laohoone elektritoide kavandatud Roomassaare tee 2 liitumise kaudu.

Soojavarustus

Laoruumidel puudub kütte vajadus.

Side

Sideühendus on võimalik Roomassaare tee ääres paikneva sidekanalist.

2.3 ROOMASSAARE TEE 2a

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 07.09.2010 Kuressaare linn
 Krundi pindala 10996 m²
 Krundi sihtotstarve: Tootmismaa 100%

2.3.2 Projekteerimispehiohioötet

Kuna Kuressaare linnal krundi suhtes hetkel veel konkreetset nägemust ei ole, määratakse käesoleva töö käigus krundile uued piirid ja sihtotstarve. Hoonestust krundile ei planeerita. Ülejäänud osas lahendatakse krundi kasutamine eraldi koostatava detailplaneeringuga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 0

Juurdepääsud

Roomassaare 2 a krundile kaob juurdepääs peale kinnistu kruntideks jagamist. Uue krundi juurdepääs lahendada üle Roomassaare tee 2b kinnistu. Täpne lahendus antakse krundile koostava eraldi detailplaneeringuga.

2.3.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	600 m ²	Eesti Energia AS	Olemasolevad kõrgepingekaablid
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Kogu planeeritav ala	Lennuamet	Planeeringu ala jääb helikopterite ja lennukite tõusu- ja maandumiskoridori alale ning helikopteri ja lennuraja külghutus alale

2.3.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Roomassaare tee 2a	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonitrass	ca 800 m ²
	Trassi valdaja	Isiklik kasutusõigus	veetrass	ca 800 m ²

2.3.5 Tehnovõrkude lahendus

Kommunikatsioonidega liitumist planeeritud ei ole.

2.4 ROOMASSAARE TEE 2c

2.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 07.09.2010 Kuressaare linn
 Krundi pindala 2889 m²
 Krundi sihtotstarve: Tootmismaa 100%

2.4.2 Projekteerimispõhimõtted

Kuna Kuressaare linnal krundi suhtes hetkel veel konkreetset nägemust ei ole, määratakse käesoleva töö käigus krundile uued piirid ja sihtotstarve. Hoonestust krundile ei planeerita. Ülejäänud osas lahendatakse krundi kasutamine eraldi koostatava detailplaneeringuga.

Krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete max arv krundil: 0

Juurdepääsud

Roomassaare 2 c krundile kaob juurdepääs peale Roomassaare tee 2a kinnistu kruntideks jagamist. Uue krundi juurdepääs lahendada üle Roomassaare tee 2b kinnistu. Täpne lahendus antakse krundile koostava eraldi detailplaneeringuga.

2.4.3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	210 m ²	Eesti Energia AS	Olemasolev sidekanalisatsioon
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Kogu planeeritav ala	Lennuamet	Planeeringu ala jääb helikopterite ja lennukite tõusu- ja maandumiskoridori alale
Eesti Vabariigi Teeseadus	ca 1800 m ²	Maanteeamet	Kuressaare Ringtee nr 76 maantee teekaitsevöönd 50 m teeteljest

2.4.4 Servituutide vajadus

Servituutide vajadus puudub.

2.4.5 Tehnovõrkude lahendus

Kommunikatsioonidega liitumist planeeritud ei ole.

Koostas P. Hein

DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist jagada Roomassaare tee 2a kinnistu kolmeks iseseisvaks maaüksuseks.
2. Paralleelselt maa jagamisega saab alustada ehitusprojektide koostamisega.
3. Ehituslubade taotlemine
4. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.
5. Ehituse viimases etapis asfalteerida teed ja parklad ning rajada haljastus.
6. Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload.
7. Hoonestusõiguse seadmine linnale kuuluvale maale rehvipurustustehase kasuks toimub peale büroo- ja teenindushoone rajamist.