

450-14
T
—

Staadioni tn 9 ja lähiümbruse detailplaneering

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

KURESSAARE LINNAVALITSUSE PLANEERIMISOSAKOND

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel/Fax 45 50 515/45 33 590

E-post: linn@kuressaare.ee

Linnaarhitekt Hannes Koppel



KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA REG. NR 27011 JA KAITSEVÖÖND

PLANEERING KEHTESTATUD

KURESSAARE 2013

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

25. 04 2013 nr. 14

1. SISUKORD

1.	SISUKORD	1
2.	ÜLDOSA.....	2
2.1.	Lähtealused.....	2
2.2.	Keskkonnamõju hindamise vajadus.....	2
2.3.	Kehtivad planeeringud ja piirangud.....	3
2.4.	Lähtematerjalid	3
2.5.	Olemasolev olukord	3
2.6.	Kitsendused.....	3
3.	PLANEERINGULAHENDUS	4
3.1.	Planeeringu eesmärk	4
3.2.	Planeeringuala ruumiline visioon	4
3.3.	Liikluslahendus ja parkimine	4
4.	PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS.....	5
4.1.	Planeeringu I etapp.....	5
4.2.	Planeeringu II etapp	5
MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID.....		6
4.3.	Tuleohutusnõuded	6
4.4.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
4.5.	Keskkonnakaitselised tingimused.....	6
5.	PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS	7
5.1.	Veevarustus	7
5.2.	Reoveekanaliseerimine	7
5.3.	Sademevesi.....	7
5.4.	Tuletõrjevõrk	7
5.5.	Elektrivarustus	7
5.6.	Tänavavalgustus.....	7
5.7.	Sidevarustus.....	7
6.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	8
7.	PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID.....	9
7.1.	Staadioni tn 9.....	9
7.2.	Kallasraja krunt.....	10
7.3.	Kalda pst 1	11

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugiplaan leht 1/5
- DP 2 Planeeringu joonis I etapp leht 2/5
- DP 3 Planeeringu joonis II etapp leht 3/5
- DP 4 Tehnovõrkude koondplaan leht 4/5
- DP 5 Planeeringu illustratsioon leht 5/5

LISAD

- Vaadete analüüs
- Väljavõte üldplaneeringust (Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering 2012)

2. ÜLDOSA

2.1. Lähtealused

Planeeringu nimetus:	Staadioni tn 9 ja lähiümbruse detailplaneering
Algataja:	Kuressaare Linnavalitsus
Algamise alus:	LV Planeerimisosakonna ettepanek
Planeeringuga hõlmatud kinnistud	Staadioni tn 9 (34901:014:0535); Kalda pst 1 (34901:014:0530); Supluse pst 2 (34901:014:0003)
Kinnistu omanik:	Kuressaare Linn
Planeeringuala suurus:	ca 3,0 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringu eesmärk on täpsustada hoonestustingimused Staadioni tn 9 kinnistul. Planeeringuga tehakse ettepanek korrigeerida merepiiri seoses perspektiivse kaldakindlustuse rajamisega nii Staadioni tn 9 kui ka Kalda pst 1 kinnistul ning sellest tulenevalt täpsustatakse ehituskeeluala 10 m merepiirist kooskõlas üldplaneeringuga.



2.2. Keskkonnamõju hindamise vajadus

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja Keskkonnajuhtimisesüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud KeHJS) § 33 lg 1 punktile 3 korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatud tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. KeHJS § 6 lõigete 2 ja 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 11 punktide 2 ja 7 kohaselt tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang ranna või kalda kindlustusrajatise rajamise või laiendamise ja veekogu süvendamise või veekogusse tahkete ainete kaadamise korral.

Käesoleva planeeringu menetluse raames ei ole koostatud uut keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindangut ega algatatud strateegilist keskkonnamõju hindamist, kuna vastavad dokumendid on koostatud hiljuti varem samale alale

koostatud detailplaneeringu raames (Väike-Roomassaare detailplaneering 2011). Nimetatud dokumentidega saab tutvuda Kuressaare linnavalitsuses.

2.3. Kehtivad planeeringud ja piirangud

- Koostatav detailplaneering on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (edaspidi üldplaneering).

Alale varem koostatud detailplaneeringud:

- Kuressaare puhkeala detailplaneering. (Koostanud Kuressaare linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakond 1998.a.)
- Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering (Kuressaare LV/ OÜ Klotoid, kehtestatud LV 27.01.2011 otsusega nr 2).

2.4. Lähtematerjalid

- LV korraldus nr. 333 19.06.2012 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega.
- Väike-Roomassaare ps. detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1321/09 Tartu 2011)
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2.5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kuressaare linna puhkealal linna lõunaosas Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, piirnedes läänest Kuressaare lahega, lõunast Staadioni tn 7 puhkeotstarbelise üldkasutatava kinnistuga, mis on kaetud II ja III kategooria looduskaitsealuste taimedega, idast Staadioni tänava kinnistuga ja põhjast Kuressaare linna puhkeala Kalda pst 1 kinnistuga. Planeeritava ala näol on tegemist osaga Saare maavanema 25.02.1998 korraldusega nr 195 linnale antud endisest Kuressaare linna maast.

Ala on tasase ja vee piirist madalamale ulatuva reljeefiga (kõrgusmärgid -0.01 kuni -0.82m), roostiku ja kõrghaljastusega kaetud mereäärne madalam maa, mis ehitusalase kasutuselevõtu korral vajab ulatuslikku täitmist.

Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu kommunikatsioonide osa raames on Klotoid OÜ poolt projekteeritud tehnovõrkude lahendus Staadioni tn 9 kinnistu piirini. Detailplaneeringule tuginedes on koostatud staadionit ümbritseva ala kommunikatsioonide osa projektlahendus.

Planeeringuala vahetus läheduses asub Kuressaare linnastaadion, tennisekompleks ja „Staadioni“ hotell.

2.6. Kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus	Keskkonnaamet	Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd tiheasustusalal 50m veepiirist, vähendatud 10 meetrini kehtiva üldplaneeringuga.
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasrada laevatatavatel veekogudel 10m
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20m veepiirist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeringu eesmärk

Planeeringuga soovitakse määrata tingimused hotellikompleksi ja funktsionaalse kallasraja kavandamiseks rekonstrueeritava linnastaadioni ja Kuressaare lahe vahelisele madalale alale eesmärgiga rikastada puhkeala kasutusvõimalusi.

- Planeeringuga täpsustatakse hoonestustingimused Staadioni tn 9 kinnistul hotellikompleksi kavandamiseks.
- Planeeringuga tehakse ettepanek korrigeerida merepiiri seoses perspektiivse kaldakindlustuse rajamisega.
- 2011 aasta alguses Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringuga moodustatud kinnistule määrati seoses tollal kehtinud Kuressaare üldplaneeringuga 50m ehituskeeluvöönd. Aasta hiljem kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga vähendati ehituskeeluvöönd Kuressaare mereäärse segahoonestusalal 10 meetrini. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Staadioni tn 9 ehituskeeluala kooskõlas ühisplaneeringuga 10 meetrini veepiirist.

3.2. Planeeringuala ruumiline visioon

Linnastaadioni rekonstrueerimisega heakorrastatakse staadioni vahetu ümbrus - kavandatud tribüünihoonest Kuressaare lahe suunas rajatakse rekonstrueerimise käigus haljastatud kompaktnel parkimisala ja staadionit ümbritsev juurdepääsutee. Võrreldes tänase poolloodusliku situatsiooniga muutub ala ilme oluliselt.

Staadioni tn 9 kasutuselevõtt, ulatuslik täitmine ja kaldakindlustuse rajamine võimaldab avada vaated staadionalalt lahele, laiendada ja rikastada puhkeala kasutusvõimalusi ja tõsta piirneva Väike-Roomassaare loodusala atraktiivsust. Planeeringulahendus näeb ette 2-kordse hotelli rajamise.

Staadioni tn 9 kinnistu näol lõpeb mereäärse puhkeala kultuurmaastik ja tekib järsk üleminek Väike-Roomassaare ja sealt edasi Roomassaare poolsaare loodusalale. Avanevad vaated ja elementaarselt vormistatud rajad Väike-Roomassaare poolsaarel lisavad kavandatavale hotellikompleksile iseloomu.

3.3. Liikluslahendus ja parkimine

Staadioni tn 9 juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on kavandatud Väike-Roomassaare detailplaneeringuga ja ehitatakse välja linnastaadioni rekonstrueerimisel. Parkimine tuleb lahendada kinnistul vastavalt EVS 843:2003 äärelinna normatiivile. Hotelli puhul 1 parkimiskoht 100 m² brutopinna kohta. Oluline on sobitada parkimisala puhkeala miljöösse vähedomineerivalt ümbritseva suhtes.

4. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

4.1. Planeeringu I etapp

Planeeringu I etapis tehakse ettepanek muuta kinnistute Staadioni tn 9 ja Kalda pst 1 merepoolset piiri. Staadioni tn 9 kinnistu piiri muutmine suurendab krundi 5334 m² võrra, Kalda pst 1 kinnistu suureneb 29 m² võrra.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Staadioni tn 9	15 977	Elamumaa 50%, Ärimaa 50%	Staadioni tn 9	21 311	Ärimaa 100%
Kalda pst 1	178 293	Üm Üldkasutatav maa 100%	Kalda pst 1	178 322	Üh 100%

4.2. Planeeringu II etapp

Muudetud merepiiriga kinnistu Staadioni tn 9 jagatakse kaheks krundiks. Suurem, ehitusõigusega krunt jääb aadressiga **Staadioni tn 9**. Väiksem 10m laiune maariba merepiiril on planeeringus kuni kohanime seadusjärgse määramiseni tähistatud nimega **Kallasraja krunt**. Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu lahendus nägi ette Supluse pst 2 kinnistu kaotamise iseseisva katastriüksusena ja selle liitmise Kalda pst 1 koosseisu. Kuna käesoleva planeeringu menetluse ajaks ei ole V-R poolsaare detailplaneeringu kohaseid maakorralduslikke toiminguid tehtud kajastatakse vajalikku liitmist ka selles planeeringus.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Staadioni tn 9	21 311	Elamumaa 50%, Ärimaa 50%	Staadioni tn 9	17 794	Ärimaa 100%
			Kallasraja krunt	3517	Transpordimaa 100%
Kalda pst 1	178 322	Üh 100%	Kalda pst 1	180 723	Üh 100%
Supluse pst 2	2401	Ärimaa 100%			

MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

4.3. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimishormidest ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- hoonete tulepüsivusklassid, piirpindalad ja hoonete vahelised kaugused täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega;
- planeeritavad hoonestus on kavandatud II kasutusviisiga;
- tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

- **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.** Turvalist keskkonda rajataval alal saavad tulevikus iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, erilised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.
- **Nähtavus ja vaateväli.** Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.
- **Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

4.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringulahendusele;
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus ning viimasena hoonestus;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a;
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kuressaare linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kuressaare Linnavolikogu 23. aprilli 2009. a määrusega nr 14 kehtestatud „Kuressaare linna jäätmekava 2009-2013“ ja Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2012. a määrusega nr 4 kehtestatud „Kuressaare linna jäätmehoolduseeskiri“;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud.

5. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

Staadioni tn 9 detailplaneeringuga ei kavandata muudatusi piirkonda planeeritud tehnovarustusse. Allpool kirjeldatud tehnovarustus on lahendatud Väike- Roomassaare poolsaare detailplaneeringu kommunikatsioonide osas (Klotoid OÜ projektbüroo töö nr 5110-19).

5.1. Veevarustus

- Linna ühisveevärgiga liitumine on Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringuga kavandatud Tuule tänaval asuvast olemasolevast DN 150 malmist veemagistraaltorustikult De 125 PN 10 PE toruga.
- Liitumispunkt ühisveevärgiga on kavandatud Staadioni tn 9 kinnistu idapiirile.

5.2. Reoveekanalisatsioon

- Staadioni tn 9 planeeritava hoonestuse reovesi kogutakse isevoolselt kokku Väike- Roomassaare poolsaare detailplaneeringuga kavandatud pumplasse ja pumbatakse edasi olemasolevasse reoveekaevu K 3814.

5.3. Sademevesi

- Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringuga on kavandatud Staadioni tänavale sademeveekanaliseerimine liitumispunktiga Staadioni tn 9 kinnistu piiril. Sademeveed on kavandatud juhtida isevoolselt läbi planeeritavate õli-bensiinipüüdurite ja planeeritavate torustikega olemasolevasse kraavi, mis suubub Punasekivi abajasse. Kraav on ette nähtud süvendada ja puhastada. Sademeveesüsteemi väljaehitamine on kavandatud staadioni rekonstrueerimisega üheaegselt.

5.4. Tuletõrjehoonestuse varustus

- Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringuga on kavandatud „T“-tüüpi soojustatud tuletõrjehüdrant, mis ei jääks teeservast kaugemale kui 2,5m. Kuna tänavatrass on tupiktrass, siis on ette nähtud torustik rajada De125 PN 10 PE torust.
- Tuletõrjehoonestuse lahenduse koostamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 812-6:2005 Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrjehoonestuse varustus.

5.5. Elektrivarustus

- Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringuga on kavandatud uus 10/0,4 kV alajaama maa-ala koos teenindusmaaga Supluse pst põhjapoolsesse ossa.
- Staadioni tn 9 saab planeeritud alajaamast eraldi liitumisega toite. Liitumiskilp on planeeritud paigaldada Staadioni tn 9 krundi idapiirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

5.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on lahendatud Väike- Roomassaare poolsaare detailplaneeringu kommunikatsioonide osas. Vastavalt kallasraja arhitektuursele lahendusele lahendatakse Kallasraja krundi valgustus Staadioni tänava tänavavalgustusliini toitel.

5.7. Sidevarustus

- Samas kaeves madalpinge ja tänavavalgustuskaabliga paigaldatakse sidekanaliseerimine.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Detailplaneeringu kehtestamise järel viiakse läbi avalik konkurss leidmaks hoonestaja, kelle ülesandeks on detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine ja hoonestusala ümbritseva avaliku ruumi väljaehitamine.
- Sobiva arhitektuurse lahenduse saamiseks hotellikompleksile ja planeeringuga hõlmatud osale puhkealast korraldab arendaja koostöös linnaga arhitektuurivõistluse.
- Ranna kindlustusrajatise rajamiseks on vajalik veeseaduse § 8 lg 2 p 6 ja 7 alusel Keskkonnaametis taotleda vee erikasutusluba, kuna toimub veekogu, mille veepeegli pindala on 1 ha või suurem, põhja pinnase paigaldamine ja uputatakse tahkeid aineid veekogusse.
- Arhitektuurivõistluse võidutöö alusel tellib hoonestaja planeeritud hoonestuse ja ümbritseva avaliku ruumi projektlahenduse, mille realiseerib hoonestusõiguslepingus sätestatud tähtajaks.
- Hoonestusõiguse realiseerimise esimeses etapis rajab hoonestaja kaldakindlustuse ja täidab planeeringujärgsed kinnistud. Peale kaldakindlustuse valmimist saab tellida katastriüksuse mõõtmise ja moodustada uue kujuga katastriüksused.
- Vastavalt Veeseaduse § 22³ lg 1 tuleb avaliku veekogu koormamisel kaldaga püsivalt ühendatud ehitisega, kui sellega kaasneb kaldakinnisasja suurenemine, kaldakinnisasja omanikul maksta riigile ühekordset tasu, mille suurus on 1/2 juurde tekkinud maismaa maksustamishinnast. Juurde tekkinud maismaa maksustamishinna arvutamise aluseks on kaldakinnisasja maksustamishind.
- Peale katastriüksuste moodustamist ja kinnistusraamatusse kandmist saab linn väljastada ehitusload planeeringukohaste hoonete ehitamiseks.

7. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

7.1. Staadioni tn 9

Maa omanik seisuga 2.08.2012	Kuressaare linn
Krundi pindala	17 794 m ²
Krundi sihtotstarve	Ärimaa 90%/ Üldkasutatavate ehitiste maa 10%
Hoonete suurim lubatud arv	lahtine
Suurim lubatud ehitusalune pind	5400 m ²
Suurim lubatud kõrgus	+11 m absoluutkõrgust merepinnast. (maapinna plan. kõrgus ca 2 m merepinnast)
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud hoonete arv	10
Minimaalne tulepüsivusaste	määratakse projektiga

Projekteerimispõhimõtted

- Hoonestuse ja ümbritseva avaliku ruumi projektid koostatakse arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.
- Kinnistu planeerida poolavaliku linnaruumina. Üle kinnistu lahendada sundimatu pääs kallasrajale.
- Hotell kavandada väljapoole veekaitsevööndit vähemalt 20 m kaugusele veepiirist.
- Hoonestus planeerida vähedomineerivana ümbritseva suhtes, kasutada materjale ja toone, mis sulandaksid hoonestuse ümbritsevaga vaadetes merelt. Hoonestuse kavandamisel pöörata tähelepanu mälestiselt (piiskopilinnus) avanevatele vaadetele.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisisesealt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv:

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseeadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd
Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd mererannal 200m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaõiguseeadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20 m veepiirist

7.2. Kallasraja krunt

Maa omanik seisuga 2.08.2012 Kuressaare linn
 Krundi pindala 3517 m²
 Krundi sihtotstarve Transpordimaa 100%

Projekteerimis põhimõtted

- Avaliku ruumi projektlahendus koostatakse arhitektuurivõistluse võidutöö alusel samaaegselt Staadioni tn 9 kinnistu hoonestusega, moodustamaks terviku.
- Tagada planeeritud kallasraja sidusus ümbritseva linnaruumiga.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitse seadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala kaitsevöönd
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöönd mererannal 200m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöönd mererannal 10m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasraja ulatus mererannal 10m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 20m veepiirist

7.3. Kalda pst 1

Maa omanik seisuga 2.08.2012 Kuressaare linn
 Krundi pindala 180 723 m²
 Krundi sihtotstarve Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Projekteerimispehiohioötet

- Avaliku ruumi projektlahendus koostatakse arhitektuurivöistluse vöidutöö alusel samaaegselt Staadioni tn 9 kinnistu hoonestusega, moodustamaks terviku.
- Tagada planeeritud kallasraja sidusus ümbritseva linnaruumiga.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik vöi asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Muinsuskaitseeadus	Muinsuskaitseamet	Muinsuskaitseala
Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ranna piiranguvöünd mererannal 200m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Ehituskeeluvöünd mererannal 10m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaöigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Avaliku kasutusega kallasraja ulatus mererannal 10m harilikust veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaöigusseadus ja Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöünd 20m veepiirist
Eesti Vabariigi Asjaöigusseadus ja Asjaöigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovörkude valdajad	Planeeritaval alal paiknevad tehnovörgud: kanalisatsioonitrass, sademevee drenaaž, veetrass, mille kaitsevööndid on vastavalt: Keskkonnaministri määrus nr 76.