

Kopteriplatsi detailplaneering Kuressaare

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

Tallinna tn 10 KURESSAARE 93819

Tel 45 50 515

E-post: linn@kuressaare.ee

Linnaarhitekt Loona Lepp

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

PLANEERINGU JOONISED

- DP_Kopteriplatsi_tugiplaan leht 1/4
- DP_Kopteriplatsi_põhijoonis 1, situatsiooniskeem leht 2/4
- DP_Kopteriplatsi_põhijoonis 2 leht 3/4
- DP_Kopteriplatsi_illustratsioon leht 4/4

1. LÄHTEALUSED

Planeeringu nimetus:

Kopteriplatsi detailplaneering

Algamiskorraldus:

Kuressaare Linnavalitsuse 23.11.2012 korraldus nr 558 "Luha tn 2d helikopteri tõusu- ja maandumisplatsi kinnistu detailplaneeringu algatamine"

Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 22.09.2015 nr 627 " Luha tn 2d detailplaneeringu ümber nimetamine Kopteriplatsi detailplaneeringuks ja detailplaneeringu lähteseisukohtade täpsustamine"

Planeeringuala suurus:

ca 30 ha

Eesmärgid ja sisu:

Planeeringu eesmärgiks on planeerida helikopteri tõusu- ja maandumisplats Kuressaare haigla läheduses ja juurdepääs platsile.

1.1. Kasutatud normdokumendid

- Planeerimisseadus
- Lennundusseadus
- Looduskaitseadus
- Asjaõigusseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Kuressaare linna ehitismäärus
- Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded. MTM määrus 26.05.2015 nr 50
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 04.03.2011 määrus nr 16 "Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded"
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.
- Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 843:2003 „Linnavalitsus“
- Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrus nr 29 „Raieloa andmise kord“

1.2. Kehtivad planeeringud

Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu kohaselt on planeeritava kopteriplatsi ala juhtotstarve haljasmaa. Planeeritav kopteriplatsi kinnistu sihtotstarve on transpordimaa. Planeering on üldplaneeringut muutev.

- Kuressaare linnas, Põduste jõe, Heina ja Luha tänavate piirkonna detailplaneering (Klotoid OÜ, DP number 88-00, kehtestatud 2001.a.)
- Kastani tn 20 kinnistu detailplaneering (Õsel Plan OÜ, DP number 178-01, kehtestatud 2001. a.)

1.3. Arvestamisele kuuluvad projektid

Kuressaare linn Luha tn 2d helikopteri maandumisplats. Ehitusprojekt. Klotoid OÜ töö nr 0313-10 10.04.2014 . Kuulub korrigeerimisele seoses asukoha ja platsile kehtivate nõuete muutumisega.

1.4. Teostatud uuringud

Võrdlev hinnang Kuressaare lennuvälja ja projekteeritava Kuressaare haigla helikopteri maandumisplatsi (Luha tn 2d) müra kohta. Hendrikson ja KO töö nr 1955/13 2013.a.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala paikneb linna lääneosas Põduste jõe ja Kuressaare haigla vahel. Ala on suhteliselt tasase reljeefiga, langusega Põduste jõe poole. Tänapäevastele kinnistutele Luha tn 2e, Luha tn 2f Luha tn 2d ja Kastani tn 20a on autoga tagatud juurdepääsud üle erakinnistute Luha tn 2c, Kastani tn 20, Luha tn 2e, Luha tn 2f ja reformimata riigimaa. Juurdepääsutee on osaliselt asfalteeritud, osaliselt pinnastee. Sama tee võimaldab ka kergliikluse juurdepääsu sillale Põduste jõe ületamiseks. Kastani 20 kinnistule on juurdepääsud Kastani tänavalt ja Ravi tänavalt. Luha tn 2c kinnistule on juurdepääs Luha tänavalt.

Ala läbivad veevarustuse, kanalisatsiooni, side ja elektrivarustuse kaablid. Puurkaev PRK0010835, millele on määratud hooldusalaks 10m ümber kaevu, on sanatooriumi vannivee võtmiseks.

2.1. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd tiheasustusalal 50m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Kalda veekaitsevöönd 10m
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus,	Keskkonnaamet	Põduste luha hoiuala

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering		
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Puurkaevu PRK0010835 hooldusala 10m

Ala jääb osaliselt ajuveealale.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeringuala ruumiline visioon

Päästekopteri tõusu ja maandumist võimaldav plats on planeeritud Kuressaare Linna omandis olevale kinnistule aadressiga Paju tn 4 (34901:001:0089, maatulundusmaa 100%)

Planeeritava kopteriplatsi kinnistu aadressiettepanek tehakse **Puusilla tee 4**.

Juurdepääsuks planeeritavatele kinnistutele nähakse ette transpordimaa kinnistu aadressiettepanekuga **Puusilla tee**.

Planeeritavalt Puusilla teelt hakkab pääsema planeeritavatele piirnevatele kinnistutele aadressiettepanekutega Puusilla tee 1, Puusilla tee 3, Puusilla tee 4, Puusilla tee 5, Kastani tn 20, Ravila tn 1a, olevale puusillale ja planeeringualast välja jäävale Kastani 20a kinnistule.

Planeeritav kinnistu aadressiettepanekuga Puusilla tee 5, nähakse ette krundi sihtotstarvetega Ä ja T. Kastani tn 20 kinnistu on planeeritud jagada kaheks.

Planeeritavad kinnistud aadressiettepanekutega Kastani tn 20 ja Ravila tn 1a on ette nähtud krundi sihtotstarvetega Üh. Ä ja R. Planeeritavate kinnistute sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Planeeritava kopteriplatsi valitud asukoht on Kuressaare haigla lähiümbruse olemasolevaid võimalusi arvestades optimaalseim. Ka täna maandub kopter antud piirkonnas Kastani tn 20 muruplatsil. Detailplaneeringu koostamisel on eeldatud, et kopteriplatsi kasutatakse vaid meditsiinilendudeks. Lennutehnika, millele planeeritav väljak ei sobi, maandub Kuressaare lennuväljal. Platsi planeerimisel on lähtutud helikopteri Agusta Westland AW139 parameetritest.

Platsi projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste nõuetega, mille täitmisel vastab kopteriväljak rahvusvahelistele kopteriväljakutele kehtestatud nõuetele:

1. Lõpplähenemis- ja stardisirge ala (*FATO - final approach and take-off area*). FATO miinimummõõtmed peavad olema võrdsed seda kasutava kopteri suurima ulatusega, mis lennusalga kasutatava Agusta Westland 139 kopteri puhul on u 16,7 meetrit. Ehk siis peab FATO alasse mahtuma ring diameetriga 16,7 meetrit. FATO kandevõime peab olema 6,4 tonni. FATO alalt peab liigvesi kiirelt maha nõrguma, samas ei tohi platsi üldine kalle olla üle 3%. FATO pind peab olema tasane ning pidama vastu kopteri rootori tekitatavale õhuvoolule, st sellest ei tohi tükke ega kilde eralduda.
2. FATO peab olema ümbritsetud ohutusalaga, mille välimise külje pikkus on ruudukujulise FATO korral 33,4 meetrit või ringikujulise FATO korral välimise külje diameeter 33,4 meetrit. Ohutusalale FATO tasapinnast kõrgemale on lubatud paigaldada ainult kergesti purunevaid objekte, mis oma funktsiooni täitmiseks seal olema peavad.
3. FATO keskel peab olema maandumis- ja tõusuala (*TLOF - touchdown and lift-off area*). TLOF alasse peab mahtuma ring diameetriga vähemalt 13,9 meetrit, TLOF kandevõime on 6,4 tonni. Ala peab taluma nii staatilist kui dünaamilist koormust.
4. Kopteriväljaku tuvastustähis – valge H-täht FATO ja TLOFi keskel. Täht peab olema märgitud soovitava lähenemis- ja tõususuunaga paralleelselt. Tähe mõõdud – kõrgus 3 m, laius 1,8 m, joone paksus 0,4 m.
5. FATO perimeetri tähistus – valge katkendjoon, joone pikkus 1,5 m, joone laius 30 cm. Joontevaheline kaugus 1,5-2 m.
6. FATO perimeetri tuled – ruudukujulise FATO korral moodustavad 14-meetrise küljepikkusega ruudu, igal küljel neli tuld (sh nurkades). Ringikujulise FATO korral on tulede suurim lubatav vahekaugus 5 m. Tulede värv valge, peavad olema igast suunast nähtavad. Tule kõrgus maapinnast ei tohi ületada 25 cm, soovitavalt süvistuled.
7. TLOF perimeetri tähistus – vähemalt 30 cm lai pidev valge joon.
8. TLOF perimeetri tuled – tulede värv roheline, peavad olema igast suunast nähtavad. Peavad olema süvistuled. Ringikujulise TLOFi korral peab olema vähemalt 14 tuld, ruudukujulise TLOFi korral igal küljel neli tuld (sh nurkades).
9. Tuulekott. Peab olema maanduvale ja tõusvale kopterile nähtav, samas ei tohi olla mõjutatud rootori õhuvoolust. Tuulekoti miinimummõõtmed – pikkus 2,4 m, laiema otsa läbimõõt 0,6 m, kitsama otsa läbimõõt 0,3 m. Värv peab olema vähemalt 200 m kõrguselt õhust vaadeldes silmatorkav, soovitavalt oranž. Kui kopteriväljakut kasutatakse öisel ajal, peab tuulekott olema valgustatud. Tuulekoti kõrgus pole reglementeeritud, see peab asuma eemal objektidest, mis võivad tuule suunda ja kiirust mõjutada, et tuulekott kajastaks võimalikult täpselt FATO ja TLOFi tuuleolusid.
10. Nõuded kopteriväljaku piirangupindadele on sätestatud majandus- ja taristuministri 01.06.2015 määruse nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“ lisas 3, glissaadi kategooria B. Põhijoonisele on kantud lähenemis-ja tõususektori piirangupinna projektsioon ja tähistatud pinna kõrgused

lähtudes planeeritud FATO kõrgusest. Selle pinna alla ei tohi jääda hooneid, rajatisi ega kõrghaljastust.

Kopteriväljaku omanikul on võimalik täita ka järgmised nõuded vastavalt lennundusseadusele:

- Lennuväljal ja kopteriväljakul peab olema käsiraamat. Lennuvälja ja kopteriväljaku käsiraamat on dokument, milles on toodud asjakohane informatsioon lennuvälja või kopteriväljaku rajatiste, seadmete, teenistuste, käitamisprotseduuride, ohutusjuhtimise süsteemi, organisatsiooni ja juhtimise kohta. §35(2)

-Lennuvälja või kopteriväljaku kasutamiseks õhusõidukite lennutegevuse korraldamisel peab lennuväljal või kopteriväljakul olema sertifikaat, mis kinnitab selle vastavust õhusõidukite ohutu käitamise nõuetele. §36(1)

3.2. Liikluslahendus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele hakkab toimuma planeeritava Puusilla tee kaudu. Puusilla tee on planeeritud 6m laiusena, millest asfalteeritud sõidutee on kuni Puusilla tee 5 kinnistuni 5m laiune, edasi 3,5m laiune. Tee lõpeb päästeauto ümberpööramisplatsiga Kastani tn 20a kinnistu piiril.

Kopteriväljaku kinnistu tarastatakse võrkpiirdega, mille kõrgus on 2m üle FATO pinna kõrgusmärgi.

Kopteriplatsi piirava aia tagant jätkub Puusilla tee 3m laiuse kergliiklusteena, mis jõuab olemasolevale puusillale. Puusillale suunduva kergliiklustee kõrgusgabariit on lähtuvalt EVS843_2003 Linnatänavad 2,5m. st kergliiklustee peab olema 0,5m allpool FATO tasapinnast. Põhijoonisel on näidatud nõutavad kõrgusmärgid.

Parkimist kopteriplatsi kinnistul ette ei nähta. Muudel planeeringualasse jäävatel kinnistutel lahendatakse parkimiskorraldus vastavalt Kuressaare ehitusmäärusele.

Põduste jõe idakaldale jääb kallasrada 4m laiusena planeeritava Heina tn 24 kinnistu osas. Planeeritava Puusilla tee 4 osas jääb kallasrada piirdega piiratud alasse ja kallasrajal liikumine ei ole võimalik. Kallasrada suletakse ülekaalukast avalikust huvist lähtudes vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39 lg(1). Suletud kallasrada tähistatakse ja võimaldatakse möödapääs mööda Puusilla tee, Luha, Ravila, Vahtra ja Paju tänavaid. Edasi jätkub kallasrada Paju tn 4 kinnistul.

Planeeritava Puusilla tee kaitsevöönd ühtib kinnistu piiriga.

Kastani tänava tupiklõpust on tagatud ühendus Ravila tänavaga 3,5m laiuse teeservituudi vajadusega ala kaudu.

3.3. Tuleohutusnõuded

Planeeringu koostamisel on lähtutud tuleohutuse seadusest.

Planeeritav Puusilla tee on vähemalt 3,5m laiune ja lõpeb tupikuga, kus on ümberpööramisplats min 14X14m. Juurdesõidutee kopteriplatsile on min 3,5m laiune. Kastani tänava tupiklõpust on tagatud ühendus Ravila tänavaga 3,5m laiuse teeservituudi vajadusega ala kaudu.

Tagatud on tuletõrjeveega varustus. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses asub kolm hüdranti: Luha tn 2a edelanurgas, Luha tn 2e ja Kastani tn 20 piiril ning Aia tn 25 kinnistul haigla taga.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda MTM määrusest nr 54, 02.06.2015

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja muudest tuleohutust reguleerivatest õigusaktidest ja standarditest.

3.4. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Turvalist keskkonda rajataval alal saavad tulevikus iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, erilmelised liikumisrajad), valgustatus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.

Nähtavus ja vaateväli. Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

3.5. Mürakaitse

- Mõisted:

müra – inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli;

helirõhutase (müratase) L_p – helirõhu ja kuuldeläve helirõhu suhte kahekümnekordne kümnendlogaritm $20 \lg(p/p_0)$, mõõdetakse detsibellides (dB)

müra normtase – mürataseme normitud arvsuurus, mida kasutatakse erineva müraolukorra hindamisel;

müra piirtase – suurim lubatud normtase olemasolevatel aladel ja ehitistes;

müra kriitiline tase – normtase kriitilise müraolukorra hindamisel olemasolevatel aladel

- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestab piirmäärad regulaarsest liiklusest põhjustatud mürale. Planeeritavale platsile ei kavandata regulaarset lennuliiklust.

- Määrus „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ kehtestab nõuded planeeringule millega kaasneb oluline mürahäiring. Oluline mürahäiring nimetatud määruse tähenduses on mürahäiring, kui elu- ja puhkealadele, elamuteni ning ühiskasutusega hooneteni ulatuv müratase ületab sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ või „Välisõhu kaitse seaduse“ § 129 lõike 2 alusel kehtestatud õigusaktis sätestatud piirtaset.

- Määruse nr 42 § 5 lg 10 põhjal rakendatakse lennuliikluse müra ekvivalenttaseme $L_{pA,eq,T}$ hindamisel välisterritooriumil liikluse müra ekvivalentseid normtasemeid. Lennuliikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel $L_{pA,max}$ ei või olla suurem kui 85 dB(A) päeval ja 75 dB(A) öösel. Maksimaalse helirõhu kriitiline tase $L_{pA,max}$ müratundlike hoonetega aladel on 90 dB(A) päeval ja 80 dB(A) öösel.

- Meditsiinilinde teostava kopteri Augusta Westland AW139 müratase ülelennul on ca 89,8 dB(A). Maandumise- ja tõusumüra nimetatud kopteri puhul on vastavalt vastavalt 90,4 ja 94,1 dB(A). Lubatud mürataset ületatakse erandlikult ainult kopteri maandumisel ja tõusmisel.

3.6. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too. Ehitusprojektide koosseisus lahendatakse planeeritud haljastus. Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud.

Haljastus - Planeeritavalt kopteriväljaku kinnistult likvideeritakse olemasolev kõrghaljastus. Ribal veepiirist planeeritava alfaltplatsini on võimalik säilitada puu- ja põõsarinne ca 1,5m kõrgusena (kuni maandumiplatsi tasandini). Asfalteeritud pindadest vabaks jäävad pinnad jäävad rohumaaks, kus välditakse võsastumine.

Veekaitsevööndis on nõutav puu- ja põõsarinde raieks küsida Keskkonnaameti nõusolek. Puude likvideerimisel lähtuda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord“

Rajatiste projekteerimise alus ehituskeeluvööndisse projekteerimisel on looduskaitseseadus §38 lg4 p6 ja §38 lg5 p6, p8,p10

3.7. Tehnovõrgud ja rajatised

*Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 235110. Kopteriplatsi varustamine elektrienergiaga nähakse ette Ravi alajaamast. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitavalt teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

- Planeeritavale kopteriplatsi kinnistule, aadressiettepanekuga Puusilla tee 4, planeeritakse elektrivarustus olemasoleva alajaama baasil.
- Planeeritavale äri- ja tootmismaa kinnistule, aadressiettepanekuga Puusilla tee 5, planeeritakse elektrivarustus olemasoleva alajaama baasil.
- Kastani tn 20 varustav elektrivarustus tõstetakse ümber planeeritavale Puusilla tee kinnistule.

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

* Alajaamade, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.

* Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

* Veevarustus

- Planeeritavat äri- ja tootmismaa kinnistut, aadressiettepanekuga Puusilla tee 5, lõikab olemasolev veetrass. Veetrassist mõlemale poole 1m ulatuses nähakse ette servituudi vajadusega ala.

Planeeritava kinnistu liitumispunkt veevõrguga planeeritakse Puusilla teele.

* Reovee kanalisatsioon

- Planeeritavale äri- ja tootmismaa kinnistul, aadressiettepanekuga Puusilla tee 5, kulgev kanalisatsioonitrass tõstetakse osaliselt ümber. Kinnistule jäävas lõigus nähakse ette servituudi vajadusega ala. Liitumispunkt reovee kanalisatsiooniga planeeritakse Puusilla teele.

* Sadevete kanalisatsioon

Sadeveed immutatakse oma kruntidel pinnasesse.

***Sidevarustus**

Planeeritavale äri- ja tootmismaa kinnistule, aadressiettepanekuga Puusilla tee 5, nähakse ette sidevarustus Puusilla tee kaudu.

3.8. Planeeritavad kitsendused piirnevatele kinnistutele

Kopteriväljaku lähiümbrus on maa-ala kopteriväljaku ümber, millel asuvatele ehitistele kehtestatakse ohutu lennuliikluse tagamise eesmärgil kõrguspiirangud ning kus reguleeritakse lennuliiklust mõjutada võivad muud inimtegevust.

Lähiümbruse määratlemise eesmärk on kopteriväljaku käitamisega ning lennundustegevusega kaasnevate riskide maandamine, lennuohutuse tagamine ja elanike kaitse. Vastavalt Lennundusseadusele määratakse planeeritava kopteriväljaku lähiümbrus. Kopteriväljaku lähiümbrus koosneb takistuste piirangupindade kogumist. Takistuste piirangupind on lennuvälja või kopteriväljaku ümber olev õhuruumi osa, milles tagatakse saabuvate ja väljuvate õhusõidukite ohutu lennutegevuse korraldamine. Takistuste piirangupindade projektsioonid maapinnal moodustavad lennuvälja või kopteriväljaku lähiümbruse. Kopteriväljaku lähiümbruse takistuste piirangupinnad ja nende planeeritud mõõtmed on kantud põhijoonisele (sinine viirutus)

Vastavalt lennundusseadusele, kopteriväljaku puhul ei räägita kaitsevööndist.

Lähiümbruse kinnistutel on hoonete ja kõrghaljastuse rajamisel kõrguse piirangud FATO abs kõrgusest 2,00m.

Heina tn 20a piirang krundi servas kitsal ribal 8,5 kuni 12,0m

Kastani tn 20 piirang 5,3 kuni 8,5m

Palju tn 2 piirang krundi servas kitsal ribal üle 3,0 kuni 5,4m

Planeeritaval puusilal tee lõigul 2,5m

Paju tn 4a jõe äärde jääval maal kõrguse piirang üle 2,5m.

Kaugemale jäävate kinnitute kõrguse piirangud ei ole märkimisväärsed, kuna jäävad üldplaneeringuga lubatud kõrguspiirangutest kõrgemaks igal juhul.

Heina tn 24 kinnistul üle 3m

Paju tn 4 kinnistul üle 2,0m

3.9. Detailplaneeringu elluviimine

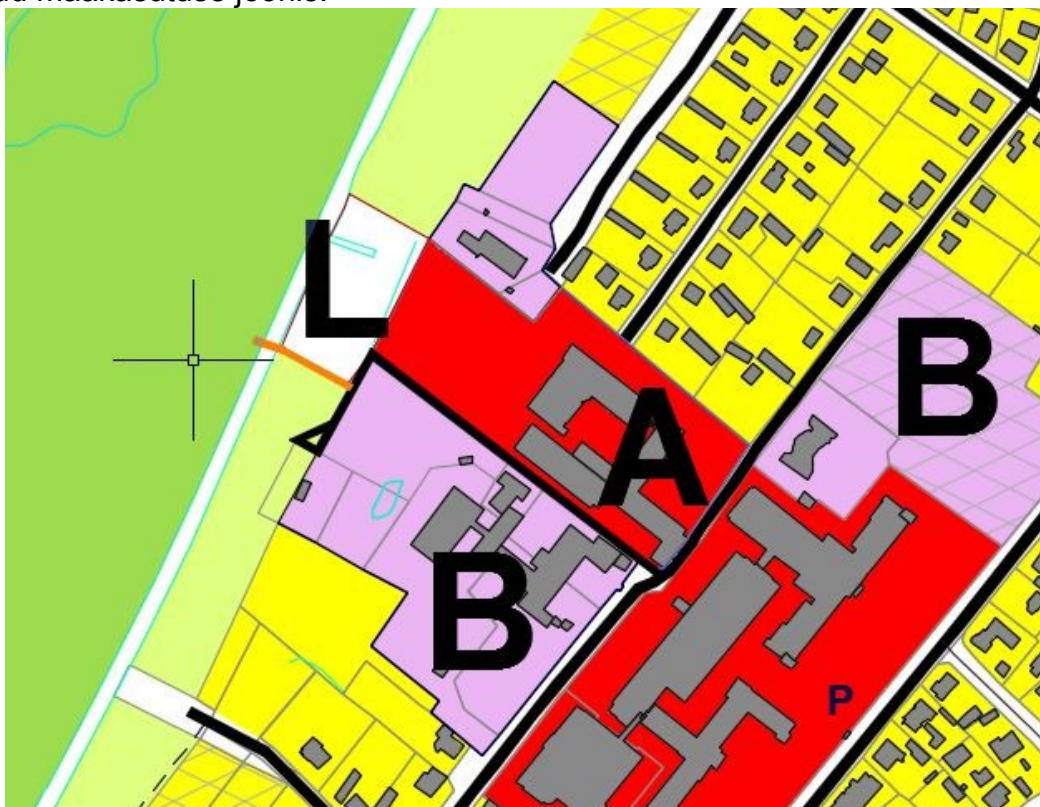
- Detailplaneeringu elluviimiseks on ette nähtud esimese tegevusena moodustada planeeringukohane Puusilla tee kinnistu.
- Hoonete ja rajatiste projekteerimise eel tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
- Hoonete ja piirdeaedade eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga.

• 5. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muudatuseks järgmiselt: Planeeritava kopteriplatsi kinnistu, aadressiettepanekuga Puusilla tee 4, osas saab üldplaneeringu juhtotstarbeks L – transpordimaa. Selgitus - Liiklemiseks ja parkimiseks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse mingi neid teenindava maaga.

Planeeritud kinnistute, aadressiettepanekutega Kastani tn 20 ja Ravila tn 1a, osas saab üldplaneeringu juhtotstarbeks A . Selgitus - Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala.

Muudetud maakasutuse joonis:



Piirangute joonisele lisatakse kopteriplatsi lähenemis- ja tõususektori piirangupindade projektsioon.

Üldplaneeringuga sätestatakse kallasraja sulgemine ülekaalukast avalikust huvist lähtudes.

Muudetud seletuskiri tabel lk 70:

Piirang	Piirangu ulatus	Alus	Piirangute lühikirjeldused (täpsemalt vaata seadusest või määrusest)
Kallasrada	laevatatavatel veekogudel 10 m teistel	Veeseadus Vastu võetud 11.05.1994. a (RT I	Olemasolev tekst jätkub: Põduste jõe kaldal kopteri

	veekogudel 4 m	1994, 40, 655), jõustunud 16.06.1994. a Muudetud ja täiendatud vastavate seadustega	maandumiseks ja õhkutõusuks ette nähtud piirdega piiratud platsi osas suletakse kallasrada. Suletud kallasrada tähistatakse ja võimaldatakse möödapääs mööda Puusilla tee, Luha, Ravila, Vahtra ja Paju tänavaid.
--	----------------	---	---

Muudetud seletuskiri p 3.13.11. Lennuliiklus (k 51)

olemasolev tekst jätkub:

Põduste jõe kaldale on reserveeritud transpordimaa kinnistu eesmärgiga rajada väljak helikopteri maandumiseks ja õhkutõusuks. Kopteriplatsi ette nähtud kasutada vaid meditsiinilendudeks. Platsi planeerimisel on lähtutud helikopteri Agusta Westland AW139 parameetritega.

Üldplaneeringu muudatused on tingitud vajadusest toimetada patsiente kiiremini haiglasse ja seeläbi säästa nimelusi. Käesoleva planeeringu koostamise protsessi käigus on kaalutud mitmeid erinevaid kopteri maandumisplatsi asukohti ja muud asukohad on erinevatel põhjustel osutunud ebareaalseteks.

• 5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

Luha tn 2c	765	ÜH100%	Puusilla tee L1	liitmiseks Puusilla tee kinnistuga	73	L100%	Luha tn 2c	692	Üh, Ä
Luha 2e	1175	Ä100%	Puusilla tee L2	liitmiseks Puusilla tee kinnistuga	108	L100%	Puusilla tee 1	1067	Ä, T
Luha 2f	511	Ä100%	Puusilla tee L3	liitmiseks Puusilla tee kinnistuga	67	L100%	Puusilla tee 3	576	Ä, T
Kastani 20	14459	Ä100%	Puusilla tee L4	liitmiseks Puusilla tee kinnistuga	400	L100%	Kastani 20	8884	Üh, Ä
Paju tn 4	263880	M100%	Puusilla tee L5	liitmiseks Puusilla tee kinnistuga	256	L100%	Ravila 1a	5175	Üh, Ä
Jätkuvalt riigi omandis olev AT0802210164	3716		Puusilla tee 3a	Liitmiseks Puusilla tee 3 kinnistuga	132	Ä100%	Puusilla tee 4	3746	L
			Puusilla tee L6	Liitmiseks Puusilla tee kinnistuga	929	L100%	Heina 24	5686	M
							Paju tn 4	254328	M
KOKKU	284506		KOKKU	Puusilla tee kokku	1833		KOKKU	284506	
							Puusilla tee 5	2651	Ä, T
							Puusilla tee	1701	L

5.1. Planeeritav krundijaotus

Ajutistele kruntidele ehitusõigust ette ei nähta.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarvete selgitus:

Ä - ärimaa, sh majutus- ja toitlustushoonete, büroohoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, meelelelutushoonete, spordihoonete, haridus- ja teadushoonete, haiglate, muude ravihoonete jms maa.

T - toomismaa, sh tööstus- ja laohoonete, erihoonete, jms maa.

Üh - ühiskondlike ehitiste maa, sh kasumi saamise eesmärgita riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelelutushoonete, spordihoonete, hoolekandeaustuste, haridus- ja teadushoonete, haiglate ja muude ravihoonete jms maa.

L - transpordimaa, sh tänavad, kopteriplats.

5.2. Puusilla tee

Moodustatakse jätkuvalt riigi omandis, linna omandis ja eraomandis olevatest maadest
Krundi pindala 1701 m²

EHITUSÕIGUS

- krundi kasutamise sihtotstarve L - transpordimaa
- suurim lubatud hoonete kõrgus -
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind -
- lubatud hoonete arv -

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Rajatiste projekteerimise eel tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
- Kinnistule parkimiskohti ei kavandata.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd 50m tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist. Kitsendused vastavalt veeseadus §29
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Lennuamet	Kõrguse piirang 2,5m planeeritavast tee pinnast

5.7. Luha tn 2c

Krundi pindala 692 m²

EHITUSÕIGUS

- | | |
|--|-------------------------------|
| • krundi kasutamise sihtotstarbed | Ä ja T - ärimaa ja tootmismaa |
| • suurim lubatud hoonete kõrgus | 8m |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind | 500m ² |
| • lubatud hoonete arv | 2 |

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Krundi kasutamise sihtotstarbed Üh ja Ä - sotsiaalmaa ja ärimaa.

Sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Projekteerimispõhimõtted

- Krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.
- Lubatud ehitusala ühtib krundi piiriga, vajadusel rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid vastavalt kehtivatele normidele.
- Parkimine lahendada krundisisiselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta kehtiv üldplaneering.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

5.2. Puusilla tee 1

Krundi pindala 1067 m²

EHITUSÕIGUS

- | | |
|--|-------------------------------|
| • krundi kasutamise sihtotstarve | Ä ja T - ärimaa ja tootmismaa |
| • suurim lubatud hoonete kõrgus | 8m |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind | 600m ² |
| • lubatud hoonete arv | 2 |

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.
- Lubatud ehitusala ühtib krundi piiriga, vajadusel rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid vastavalt kehtivatele normidele.
- Parkimine lahendada krundisisiselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta kehtiv üldplaneering.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

5.3. Puusilla tee 3

Krundi pindala 576 m²

EHITUSÕIGUS

- | | |
|--|-------------------------------|
| • krundi kasutamise sihtotstarve | Ä ja T - ärimaa ja tootmismaa |
| • suurim lubatud hoonete kõrgus | 8m |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind | 300m ² |
| • lubatud hoonete arv | 2 |

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.
- Lubatud ehitusala ühtib krundi piiriga, vajadusel rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid vastavalt kehtivatele normidele.
- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta kehtiv üldplaneering.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

5.4. Puusilla tee 5

Jätkuvalt riigi omandis olevale maale planeeritud

Krundi pindala 2651 m²

EHITUSÕIGUS

- | | |
|--|-------------------------------|
| • krundi kasutamise sihtotstarve | Ä ja T - ärimaa ja tootmismaa |
| • suurim lubatud hoonete kõrgus | 8m |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind | 1300m ² |
| • lubatud hoonete arv | 2 |

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.
- Projekteerimise eel võtta krundile jäävate tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
- Parkimine lahendada krundisisesele. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta kehtiv üldplaneering.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega. Servituudi vajadusega ala 80m ²
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 2438 m ²)
Eesti Vabariigi Looduskaitse seadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd jõe kaldal 50 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 220 m ²)

5.5. Puusilla tee 4

Kopteriplats

Kruundi pindala 3746 m²**EHITUSÕIGUS**

- krundi kasutamise sihtotstarve L- transpordimaa
- suurim lubatud hoonete kõrgus -
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind -
- lubatud hoonete arv -

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Projekteerimise eel võtta krundile jäävate tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
- Parkimiskohti ette ei nähta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3746 m ²)
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd jõe kaldal 50m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3746 m ²)
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist. Kitsendused vastavalt veeseadus §29
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Lennuamet	Kõrguse piirang planeeritavast tee pinnast

5.6. Kastani tn 20

Krundi pindala 8884 m²

EHITUSÕIGUS

- krundi kasutamise sihtotstarbed Üh; Ä; R - sotsiaalmäe, ärimäe
- suurim lubatud hoonete kõrgus 18m
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 3000m²
- lubatud hoonete arv 2

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.
- Projekteerimise eel võtta krundile jäävate tehnovõrkude valdajalt tehnilised tingimused.
- Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta kehtiv üldplaneering.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3527 m ²)
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd jõe kaldal 50m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 300 m ²)
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3538 m ²)
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.

6.6. Ravila 1a

Krundi pindala 5175m²

EHITUSÕIGUS

- | | |
|--|--------------------------------|
| • krundi kasutamise sihtotstarbed | Üh; Ä; R - sotsiaalmaa, ärimaa |
| • suurim lubatud hoonete kõrgus | 14 |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind | 3000 |
| • lubatud hoonete arv | 2 |

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

- Krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioon määratakse hoonete projekteerimise käigus.
- Projekteerimise eel võtta krundile jäävate tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.
- Parkimine lahendada krundisiseseelt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta kehtiv üldplaneering.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3527 m ²)
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.

5.8. Paju tn 4Krundi pindala 254328 m²**EHITUSÕIGUS**

- krundi kasutamise sihtotstarbed M - maatulundusmaa
- suurim lubatud hoonete kõrgus -
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind -
- lubatud hoonete arv -

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3527 m ²)
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd jõe kaldal 50m tavalisest veepiirist. Põduste luha hoiuala osas ühtib ehituskeeluala piir hoiuala välispiiriga.
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist. Kitsendused vastavalt veeseadus §29
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Põduste luha hoiuala Kitsendused vastavalt looduskaitseseadus §14
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.
Eesti Vabariigi Lennudusseadus	Lennuamet	Kõrguse piirang planeeritavast tee pinnast
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Puurkaevu PRK0010835 hooldusala 10m

5.9. Heina tn 24Krundi pindala 5686 m²**EHITUSÕIGUS**

- krundi kasutamise sihtotstarbed M - maatulundusmaa
- suurim lubatud hoonete kõrgus -
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind -
- lubatud hoonete arv -

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda piiranguvöönd Põduste jõel 100 m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 3527 m ²)
Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Keskkonnaamet	Kalda ehituskeeluvöönd jõe kaldal 50m tavalisest veepiirist (ruumiline ulatus 247 m ²)
Eesti Vabariigi Veeseadus	Keskkonnaamet	Veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist. Kitsendused vastavalt veeseadus §29
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega.
Eesti Vabariigi Lennundusseadus	Lennuamet	Kõrguse piirang

Loona Lepp
linnaarhitekt