

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS
HUVITATUD ISIK: AS SAARTE LIINID

T – 006-13
A – 34007



KURESSAARE LINN
ROOMASSAARE SADAMA
DETAILPLANEERING

Projektijuht:

K. Keel

Vastutav spetsialist:

K. Keel

KURESSAARE
2017

KÖITE KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Kuussaare Linnavalitsuse korraldus nr 57, 29. jaanuar 2013. a Roomassaare sadama detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
2. Kuussaare Linnavalitsuse korraldus nr 200, 07. aprill 2015.a Roomassaare sadama detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	5
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	5
3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	9
3.5. Maa-alal olevad kehtivad detailplaneeringud.....	9
4. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	10
4.1. Krundijaotus.....	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus	10
4.3. Krundile pääs ja parkimine	12
4.4. Tuleohutusnõuded	12
4.5. Keskkonnakaitse.	13
4.6. Muinsuskaitse.....	14
4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
5.1. Elektrivarustus	15
5.2. Sidevarustus.....	15
5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	15
5.4. Soojavarustus.....	16
6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	16

III JOONISED

Asukoha skeem	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Roomassaare sadama tsoneering	DP-3
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-4

IV LISAD

Väljavõtted Kuessaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse ja kitsenduste kaartidest.
Illustreerivad pildid

II SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused

- Kuessaare Linnavalitsuse korraldus nr 57, 29. jaanuar 2013.a Roomassaare sadama detailplaneeringu algatamine ja selle finantseerimise õiguse andmine koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Kuessaare Linnavalitsuse korraldus nr 200, 07. aprill 2015.a Roomassaare sadama detailplaneeringu lähteseisukohtade muutmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Kuessaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, Kuessaare Linnavolikogu otsus nr 1, 26. jaanuar 2012
- Kuessaare Linna ehitismäärus Kuessaare Linnavolikogu määrus nr 19, 17. juuni 2004
- Kuessaare linna arengukava 2014–2020 (2030) muutmine, vastu võetud Kuessaare Linnavolikogu 25.09.2014 määrusega nr 22
- Kuessaare linna heakorraeeskiri, määrus nr 7, 24. aprill 2008 nr 7
- Kuessaare linna, Lääne-Saare valla ja Pihtla valla ühine jäätmekava 2015-2020, Kinnitatud Kuessaare Linnavolikogu 29. jaanuari 2015 määrusega nr 2 Lääne-Saare Vallavolikogu 11. veebruari 2015 määrusega nr 11 Pihtla Vallavolikogu 29. jaanuari 2015 määrusega nr 1.
- Kuessaare linna jäätmehoolduseeskiri, Kuessaare Linnavolikogu 24.04.2014 määrus nr 10
- AS Eesti Projekti sadama territooriumi tsoneering, („Arengukava“ töö nr KO 796-1-1993).
- Kuessaare Linnavalitsuse 08.07.1999 korraldusega nr 442 kehtestatud „Detailplaneeringu muudatus“ (R. Projekt, Tiit Kaljundi)
- Kuessaare Linnavolikogu 27.01.2000 otsusega nr 3 kehtestatud „Roomassaare sadama detailplaneeringu muudatus 1“ (dipl. arh. L. Hansar)
- Teeseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“, EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 809-1: „Kuritegevuseennetamine“. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-18-13, 2013.a.

DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk on Roomassaare tee 12 kinnistul asuva Roomassaare sadama funktsionaalsuse parandamine mitmeotstarbelise kõvakattega platsi kavandamise kaudu jahisadamast põhjas ja olemasoleva kai laiendamine. Määrata kinnistute ehitusõigus, tehnovõrgud, liikluskorraldus ja parkimine, haljastus ning heakord.

OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Roomassaare sadama kinnistu Kuessaare linnas Roomassaare poolsaarel. Põhja poolt piirneb kinnistu Roomassaare tee 10a (katastritunnusega 34901:016:0076), Roomassaare tee 6d (katastritunnusega 34901:016:0033), Roomassaare tee 10c (katastritunnusega 34901:016:0080), 76 Kuessaare ringtee L1 (katastritunnusega 34901:015:0087) ja Roomassaare tee 7 (katastritunnusega 34901:016:0056) kinnistutega, idast, lõunast ja läänest ümbritseb kinnistut Liivi laht. Roomassaare tee 12 kinnistu on katastritunnusega 34901:016:0082, registriosa nr 441334, suurusega 77002m², olemasolevate sihtotstarvetega: Tootmismaa 60%, Transpordimaa 35% ja Ärimaa 5%.

Olemasoleva ruumi kirjeldus

Roomassaare tee 12 kinnistul paikneb sadamate registrisse kantud Roomassaare sadam. Roomassaare sadamat haldab AS Saarte Liinid. 1994. aastal riigi aktsiaseltsi omandusse antud sadama põhifunktsioon on töödelda kaubalaevu, sadamal on aga ka jahisadama funktsioon ning sealt toimib liiniühendus väikesaartega. Sadamal on määratud üldplaneeringuga sadama akvatoorium, piiritletud veeteie osa, mis on vajalik veesõidukite ohutu sildumise korraldamiseks ning kus sadama pidaja vastutab veeliikluse ohutuse, turvalisuse ja keskkonnakaitse nõuete täitmise eest.

Sadama territooriumi tsoneering on antud 1993. aastal AS Eesti Projekti poolt koostatud „Arengekavas“ (töö nr KO 796-1-1993). Samale tsoneeringule tuginevad hilisemad detailplaneeringud: Kuessaare Linnavalitsuse 08.07.1999 korraldusega nr 442 kehtestatud „Detailplaneeringu muudatus“ (R. Projekt, Tiit Kaljundi) ja „Roomassaare sadama detailplaneeringu muudatus 1“ (Dipl. arh. L.Hansar), mis on kehtestatud Kuessaare Linnavolikogu 27. jaanuari 2000 otsusega nr 3.

Tsoneering jagab sadama territooriumi järgmiselt:

- Kauba- ja reisisadam – ka täna jahisadama territooriumist väravatega eraldatud, eelkõige kaubasadama ala.
- Väikelaevade sadam, kohvik, noorpurjetajate baas
- Motell, haagised – ala väikelaevade alast idas, tänane muruplats.
- Haljasmaa- sadamast üle tee jääv madal roostikuala, mis on sadama territooriumi koosseisus. Vaade kohvikule:



Vaade väikelaevade sadamale:



Vaade Roomassaare sadama ellinguhoonele:



Et kehtivad planeeringud on tänaseks üle 13 aasta vanad on kinnistu valdaja soov detailplaneering, kui lähiaastate tegevuskava, üle vaadata ootuspärane. Arvestada tuleb, et Roomassaare poolsaar, sh Roomassaare jahisadam on hinnatud väljasõidukoht. Jahisadamast idas asuva territooriumi planeerimisel arvestada avanevate vaadetega merele ja jahisadamale, vältida konfliktsete püsivate funktsioonide kavandamist.

Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on AS Saarte Liinide hallatav Roomassaare tee 12 kinnistu olemasolevate sihtotstarvetega: Tootmismaa-T-003-60%, Transpordimaa-L-007-35% ja Ärimaa-Ä-002-5%. Olemasolev olukord koos kitsendustega on fikseeritud joonisel DP-2 „Tugiplaan“.

Maa-alal kehtivad järgmised seadusjärgsed kitsendused:

- Ranna ja kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd on planeeritava ala ulatuses määratud kehtiva üldplaneeringuga, mille kohaselt planeeritava ala ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndit ega ehituskeeluvööndit ei ole.
- Vastavalt **veeseaduse § 10** lõike 4 punktile 1 puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas.
- **Veeseaduse §29 veekaitsevöönd:** ranna ja kalda veekaitsevöönd Läänemere ääres on 20m tavalisest (põhikaardil märgitud) veepiirist;
- **Ajuveealal** eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Aluseks: Uuring „Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine“. 2008. a tellija EV Keskkonnaministeerium Lepingu nr 18-20/732.

- **Ehituseadustik¹** sätestab § 71 lõikes 2 avalikult kasutatava **tee kaitsevööndi** laiuse (Euroopa teedevõrgu maantee - Kuressaare ringtee riigimaantee nr 76 -kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit) ja §72 tegevuse tee kaitsevööndis.
- **Tehnovõrkude kaitsevööndid** vastavalt majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrusele nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded": OÜ Elektrilevile kuuluvad kõrgepingekaablid (kaablikaitsevööndiga 1 meeter maakaabelliini äärmistest kaablitest) ja Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluvad sidekanalisatsiooni ja –kaablite trassid (kaitsevööndiga 1m sideehitisest). Saare Kütusele kuuluvad mittetöötavad nafta torud.
- Planeeritaval alal paikneb Roomassaare keskkonnaseirejaam - alus: **Keskkonnaseire seadus** § 13 „Keskkonnaseirejaama või -ala kaitse“, kinnisasja omanik või valdaja ei tohi piirata keskkonnaseire vahetu teostaja, samuti Keskkonnaministeeriumi volitatud isiku ja allprogrammi vastutava täitja või volitatud isiku juurdepääsu keskkonnaseirejaamale või –alale, keskkonnaseirejaama või -ala kahjustamine või kasutamiskõlbmatuks muutmine on keelatud.
- Maa-alal on viis geodeetilist märki, kus vastavalt Ruumiandmete seadusele § 23 lõige 4, § 25 ja § 26 kitsendatakse inimtegevust märgi kasutamiseks ja kaitseks.
- **Lennuduseadus.** planeeritavale alale jäävad lennuvälja lennukite tõusu- ja maandumiskoridor ja lennuraja külgohutusala, kus ehitistele on määratud kõrguspiirangud, detailplaneering tuleb kooskõlastada Lennuametiga.
- Roomassaare tee 12 kinnistul paiknevad Veeteedeametile kuuluv Roomassaare sihi alumine tulepaak **navigatsioonimärk Nr 961** ning AS Saarte Liinid Roomassaare sadamale kuuluvad liitsihi märk (**navigatsioonimärk Nr 963** Roomassaare sadama sihi alumine tulepaak), Roomassaare sadamakai märk (**navigatsioonimärk Nr 965** Roomassaare sadamakai tulepaak), ja Roomassaare jahisadama märgid (**navigatsioonimärgid Nr 966 ja Nr 967** Roomassaare jahisadama läänemuuli ja idamuuli tulepaagid) ja nende mõjualad, mistõttu kooskõlastatakse detailplaneering Veeteede Ametiga, alus: „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ Majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002. a määrus nr 26 Määrus kehtestatakse «Meresõiduohutuse seaduse» (RT I 2002, 1, 1; 61, 375) § 48 lõike 2 alusel.
- DP alale ulatub Roomassaare tee 7 (34901:016:0056) kinnistul paikneva **puurkaevu PRK0012706 sanitaarkaitseala**. Vastavalt veeseaduse § 28 lõikele 1 on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veeseaduse (edaspidi VeeS) § 28¹ lõike 1 kohaselt on põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m majandustegevus keelatud, välja arvatud:
 - 1) veehaarderajatiste teenindamine;
 - 2) metsa hooldamine;
 - 3) heintaimede niitmine;
 - 4) veeseire.

Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks ettevõtluse segahoonestusala, kuhu võib rajada ladusid, tehnorajatisi, keskkonda mitte häirivaid tööstusettevõtteid, äri- ja teenindusettevõtteid. Tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga, v.a planeerimis-seaduse § 9 lg 10 punktis 1 nimetatud juhtudel tootmishoone laiendamiseks või selle kõrvalhoone püstitamiseks.

Kogu Roomassaare tee 12 kinnistu jääb üldplaneeringu järgsesse ajuveealasse. Üldplaneeringu järgselt on Roomassaare sadamal külalissadama staatus. Akvatoorium hõlmab kaubasadama ja jahisadama veeala. Akvatooriumi piirid on määratud Vabariigi Valitsuse 28. märtsi 2000. a määrusega nr 105.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Maa-alal olevad kehtivad detailplaneeringud

- osaliselt on kehtiv: Kuressaare Linnavalitsuse 08.06.1999 korraldusega nr 442 kehtestatud „Roomassaare tee 7, Roomassaare tee 12 detailplaneering“. (R. Projekt, Tiit Kaljundi)
- kogu mahus kehtiv: Kuressaare Linnavolikogu 27. 01.2000 otsusega nr 3 kehtestatud „Roomassaare sadama detailplaneeringu muudatus“ (dipl. arh. L. Hansar).

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Roomassaare tee 12 kinnistut ei krundita. Kuid planeeringu elluviimise järgselt suureneb olemasolev maaüksus rajatavate kaide võrra eeldatavalt 4687 m² võrra. Täpne krundi suurus selgub peale kaide rajamist katastriüksuse mõõtmise tulemusena. Planeeringu käigus koostatakse sadama alale tänasele olukorrale vastav tsoneering ja vastavalt sellele täpsustatakse maakasutust, vt. joonist DP-3 „Sadama tsoneering“.

Roomassaare sadam, sadamakoodiga EE RMS, osutab alljärgnevat teenuseid:

Veesõiduki sildumise võimaldamine - Reisijate, kalurite, harrastusmeresõitjate ja mereturistide teenindamine. Riigilaevastiku teenindamine.

Roomassaare sadam on avatud rahvusvaheliseks laevaliikluseks. Hädaolukorra seaduse § 34 lõike 2 punktis 9 järgi on Roomassaare sadam elutähtsa teenuse osutaja.

Krundi aadress	Planeeringu järgne eeldatav krundi pindala m ²	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa
Roomassaare tee 12	81689	Tee ja tänava maa-LT-10%, Haljasala maa-HP-10%; Väikelaevade sadama, kohviku ja noorpurjetajate maa-LS/ÄK-20%/10%; Kaubasadamamaa-LS-40%; Mitmeotstarbelise kõvakattega platsi maa (Tootmishoonete maa)-TL-10%.	Transpordimaa - L-007-10%; Ärimaa - Ä-002-40%; Tootmismaa - T-003-50%;

Planeeritud ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga antakse Roomassaare tee 12 kinnistu (Roomassaare sadama territooriumi) põhimõtteline tsoneering ja kavandatakse sadamale kolm uue otstarbega ala:

1. Kavandatakse sadama territooriumi põhjapoolsesse osasse mitmeotstarbeline kõvakattega plats, mida kasutatakse vastavalt vajadusele ja sesoonsusele autode või muude sõidukite parkimiseks, ujuvvahendite hoiustamiseks, sadama kaudu transporditavate kaupade, sealhulgas killustiku, freesasfalti, ümarpuidu ja hakkepuidu hoiustamiseks ning võimalusel ka avaliku huviga seotud ürituste korraldamiseks. Kaupade hoiustamisel peetakse silmas, et platsile paigutatavad kaubad ei omaks üle kinnistu piiride ulatuvat olulist mõju. Hoidutakse lenduvate ja õhu kvaliteeti rikkuvate kaupade hoiustamisest. Kaupade maksimaalne ladustamise maht platsil on kuni 5 000 m³ ja ladustamise maksimaalne kõrgus on 4 meetrit. Kavandatav mitmeotstarbeline kõvakattega plats piiratakse vajadusel osaliselt või tervikuna piirdeaia, millele koostatakse projekt. Piirdeaia arhitektuurilise projekti koostamisel arvestatakse piirdeaia kinniseks osaks ca 50% ja läbipaistvaks osaks ca 50% kogu aiaperimeetri mahust.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Planeeringu lahendus“ on näidatud ladustamise võimalik lahendus, eeldusel et materjali ladustamise maksimaalne kõrgus on 4 meetrit.

Territooriumi valgustus tuleb projekteerimisel lahendada selliselt, et see ei häiriks Roomassaare sadama liitsihi tulede eristamist, st. valgusteid oleks võimalikult vähe, valgus ei oleks suunatud mere poole ja valgustite kumavad klaaspinnad ei paistaks merele. Valgustus lahendatakse eraldi projektiga, soovitatavalt laoplatši nurkadesse paigaldatud prožektorite näol (maksimaalse kõrgusega 7,5 meetrit).

Käesoleva detailplaneeringuga näidatakse ära võimalus pikendada linna poolt tulevat kergliiklusteed kuni sadamani. Sõiduteest eraldatud kergliiklustee tagab jalakäijate ja ratturite ohutu juurdepääsu nii jahisadamale kui ka reisisadamale. Võimalik jalakäijate juurdepääs kõvakattega platsile näiteks jalgvärava näol, lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti mahus.

Laoplatši ääres olemasolev kaldaklibu ja valgustid likvideeritakse. Platsile jääv Roomassaare sadama liitsihi märk (navigatsioonimärk Nr 963 Roomassaare sadama sihi alumine tulepaak, tule kõrgus merepinnast 8m ja jalamist 7m) on perspektiivselt võimalik platsi tööprojekti mahu lahendusena paigaldada ümber platsi äärde jäävale haljasalale. Sihimärgi muudatuse puhul tuleb arvestada ka Roomassaare tee 10b kinnistul paikneva navigatsioonimärgiga Nr 964, mis moodustavad navigatsioonimärgi Nr 963 koos ühe sihi. Juhul kui laoplatšile ladustatakse 4m kõrguselt puitu, hakkab see segama Roomassaare sadama sihi märkide nähtavust, sellest tulenevalt tuleb suurendada märkide kõrgusi. Märkide ja tulede optimaalse nähtavuse tagamiseks merelt tuleb koostada navigatsioonimärgistuse projekt vastavate arvutustega ja kooskõlastada see Veeteede Ametiga. Samuti tuleb koostada ja kooskõlastada märgistuse muudatuste projekt, kui soovitakse muuta alumise sihtmärgi asukohta. Märgistuse muutmisel peavad tööd olema tehtud enne laoplatši kasutuselevõttu.

2. Roomassaare sadama kaubamahud on viimastel aastatel jõudsalt kasvanud ja ületanud 400 000 tonni piiri. Peamine väljaveetav kauba-artikkel on paberipuu, vähemal määral saepalk ning puistekaupadest turvas. Sadamas on täna ainult ühe kaubalaeva töötlemise võimalus kail nr 4, kuid on vaja veel teist kohta.

Seoses sellega on Roomassaare sadama detailplaneeringusse ettenähtud kai nr 1 (sadama lõunatipu kai) laiendamine mere poole selliselt, et kaipinna kasulikuks laiuseks oleks vähemalt 35 meetrit. Kaile näha ette tormilainetuse ja jää kaitseks raudbetoonist parapett, kõrgusega kai pinnast ca 2 m, mille peale ehitada puidust tuuletõkkesein kõrgusmärgiga kai pinnast 5 m. Seda kaid hakatakse peamiselt kasutama turba ja puiduhakke laadimiseks laevadele.

Veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 7 järgi on vaja tahkete ainete veekogusse uputamisel või heitmisel taotleda Keskkonnaametilt *vee erikasutusluba*.

3. Kai nr 4 ja kai nr 5 vahele jääv sadamaala on praegu mere poole kujundatud graniitkividest nõlvana ehk teisisõnu sadama jaoks kasutu. Käesolev detailplaneering näeb seal tulevikus ette eraldiseisva kai, kus saab seista väiksem (kuni 30 m pikkune) ujuvalus.

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuussaare ringtee riigimaanteelt nr 76.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 "Planeeringu lahendus" on näidatud planeeritava ala põhja piiril paiknev olemasolev juurdepääs jääteele.

Uuele planeeritavale mitmeotstarbelisele kõvakattega platsile pääseb otse Kuussaare ringteelt. Platsi ümbritsevale piirdele nähakse ette vähemalt kaks värava kohta (vajadusel kolm).

Käesoleva detailplaneeringuga näidatakse ära võimalus pikendada linna poolt tulevat kergliiklusteed kuni sadamani. Sõiduteest eraldatud kergliiklustee tagab jalakäijate ja ratturite ohutu juurdepääsu nii jahisadamale kui ka reisisadamale.

Sadama külastajate parkimine on lahendatud sadama territooriumil olemasoleva kohviku ümber paiknevatel parkimisaladel.

Tuleohutusnõuded

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määruse nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded" § 5 tuleb rohkem kui 1000 m³ põlevmaterjali objektil ladustamise korral tagada põlevmaterjali ohutu kaugus ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist, samuti tagada päästetööde teostamise võimalikkus, sealhulgas ligipääs päästemeeskonnale. Ja tuleb koostada objekti territooriumil põlevmaterjali ladustamise kohta plaan ja esitada see kooskõlastamiseks asukohajärgsele päästkeskusele.

Vastavalt EESTI STANDARD EVS 812-4, EHITISTE TULEOHUTUS Osa 4: Tööstus- ja tsiviilhoonete ning garaazide tuleohutus, punktile 13.2.2. on tabelis 3 toodud põlevmaterjali lahtiste ladude tuleohutuskujad (ladustamisplatsi piiridest tuleohutusklassiga TP3 hooneteni):

Palgi- ja saematerjali laoplatsil (1 000 kuni 10 000 m³) 30 meetrit

Saepuru ja puiduhakke laoplatsil (5 000 kuni 10 000 m³) 36 meetrit.

Need nõuded on käesolevas detailplaneeringus täidetud.

EESTI STANDARD EVS 812-6

EHITISTE TULEOHUTUS Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Punkt 5.5 Kustutusvee normvooluhulgad põlevmaterjali laoplatsidele

Palgi- ja saematerjalide ladu virnastatava mahuga kuni 10 000 m³ arvestatakse normvooluhulgaks 25 l/s ning kestvuseks kuni 6 tundi. Samal territooriumil asuvate ehitiste tulekustutusvee võib lahendada põlevmaterjali laoplatsi jaoks ette nähtud veevõtukohaga, kui ehitiste jaoks vajalik kustutusvee hulk ei ületa laoplatsi vajalikku kustutusvee hulka ning tagatud on standardis ettenähtud kaugused ehitistest.

Ehitisesisese tuletõrjeveevärgi arvutuslik tööaeg on üldjuhul 3 tundi.

Ladustamisplatsidel tuleb maapealsed tuletõrjeveevõtukaevud varustada tähistuse ja kaitsepiiretega, mis välistavad nendele juurdepääsu takistava parkimise ja ladustamise või otsasõidu.

Tuletõrjeveevõtukaevude soovitatav asukoht on tänavaristmiku piirkond. Antud planeeringu puhul on nõuetele vastavad veevõtukaevud või siis võimalusel kuivad hüdrandid, paigutatud

vastavalt üks juurdepääsu värava kõrvale ja teine laoplatsil manööverdavate autode võimaliku liikumise ristumiskohale, toitega merest.

Olemasolevalt paikneb sadamaterritooriumil üks tuletõrjeveevõtukaev kaubasadama alal, toitega merest. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kaks uut tuletõrjeveevõtukaevu mitmeotstarbelise kõvakattega platsile (vt. Joonist DP-4 „Planeeringulahendusena rajatav universaalne laoplats“). Kaevude vahekaugus maksimaalselt 100 meetrit. Veeallikaks on meri. Meres vee miinimumtase on -1.00 m abs. Tuletõrjeauto paiknemiskoha ja minimaalne veepinna kõrguste vahe ei ületa 4m – on maksimaalselt 3,5m, mis võimaldaks paigaldada ka kuivhüdrandi.

Keskkonnakaitse.

Planeeritava ala läheduses kaitstavaid loodusobjekte ei asu. Võimalikus mõju ulatuses on Kuussaare lahe hoiuala.

Kuna AS Saarte Liinid soovivad käesoleva detailplaneeringu mahus planeerida kai laiendust, on vajalik hinnata strateegilist keskkonnamõju planeeringu menetluses ning sellega seoses muuta detailplaneeringu algatamise lähteseisukohti.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 1 lg 5 ja § 9 lg 12 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemi seaduse § 34 lg 1 muutis Kuussaare Linnavalitsuse 07. aprill 2015.a korraldusega nr 200 Roomassaare sadama detailplaneeringu lähteseisukohti ja algatas planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Käesolevat detailplaneeringut menetletakse koos keskkonnamõjude strateegilise hindamisega.

Vastavalt **Kuussaare linna jäätmehoolduseeskirjale** tuleb jäätmeid koguda liigiti omades või rentides selleks piisavalt jäätmemahuteid. Jäätmemahutid tuleb paigaldada vastavalt jäätmehoolduseeskirja § 16 nõuetele.

Mitmeotstarbelise kõvakattega platsi rajamisel lähtuda MAARYL 2000 “Ehitustööde üldised kvaliteedi nõuded . Pinnasetööd ja alustarindid “.

Veekaitsevöödi eesmärgiks veeseaduse § 29 lõige 1 kohaselt on vee kaitsmine hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimine. Vastavalt sadamaseaduse § 12 lõikele 1 on sadama valdajaks olev isik kohustatud tagama muu hulgas: hüdrotehniliste ehitiste korrashoiu sadamaalal; kontrolli ohtlike kaupade sadamasse sisseveo, ladustamise, hoiustamise ja ümberlaadimise üle; sadamaalal puhtuse ja korra ning tuleohutus- ja keskkonnanõuete täitmise; sadamaalal turvalisuse nõuete täitmise.

Sadamevete juhtimisel merre lähtutakse Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 99 (29.11.2012), mille järgi võib juhtida veekogusse sademete vett, kui keskmised reostusnäitajad ei ületa järgmisi piirväärtusi:

- Heljuvainete osas 40 mg /l
- Naftasaaduste osas 5 mg /l

Muinsuskaitse

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

II Maailmasõja aegne Roomassaare kuulipildujadzott Roomassaare tee 7, (arvel nr 28994) paikneb planeeritavast alast ca 13 m kaugusel.

Muinsuskaitseaduse § 44³. Riikliku järelevalve erisused: (1) Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mistahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele;

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske. Sadama territoorium on võimalik piirdega eristada ja varustada lukustavate väravatega.

Sadama territoorium on varustatud *kaameratega jälgitava turvateenusega*.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Roomassaare tee 12 kinnistul on olemasolev elektriühendus Elektrilevi OÜ võrkudega. Kaubasadama territooriumil paiknevad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad kõrgepingekaablid, olemasolev alajaam kuulub Roomassaare sadamale. Perspektiivselt nähakse ette alajaama võõrandamine Elektrilevi OÜ-le. Uue võimaliku alajaama asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel DP-2.

Elektrilevi OÜ-le kuuluvale kaablitele on seatud kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 meeter maakaabelliini äärmistest kaablitest (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus), vt. kaablite paiknemist planeeringu joonisel DP-2 „Tugiplaan“. Uuele kavandatavale mitmeotstarbelise kõvakattega platsi valgustuse tarbeks vajalik madalpingekaablite asukoht lahendatakse projekti mahus.

Sidevarustus

Roomassaare tee 12 kinnistul on olemasolev ühendus Elion Ettevõtted AS sidetrassiga. Kinnistul paikneval Elion Ettevõtted AS-le kuuluvale sidekaablile kehtib kaablikaitse vöönd 1m sideehitisest (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14. Sideehitise kaitsevöönd). Vt. sidetrasside paiknemist planeeringu joonisel DP-2 „Tugiplaan“, kus on näidatud ka Elioni sidetrassi lõpp-punkt.

Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Olemasolevalt on Roomassaare sadama territooriumil olevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ühendatud Kuessaare Veevärgile kuuluvate ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikega. Veetorustiku ühenduskaev (liitumispunkt) paikneb maa-ala põhjapiiril. Vt. torustike paiknemist planeeringu joonisel DP-2 „Tugiplaan“. Roomassaare sadama territooriumil paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuuluvad AS Saarte Liinide haldusesse.

Maa-alal puudub linna ühtne sadeveetorustik. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 99 (29.11.2012) võib juhtida veekogusse sademete vett, kui keskmised reostusnäitajad ei ületa järgmisi piirväärtusi:

- Heljuvainete osas 40 mg /l
- Naftasaaduste osas 5 mg /l

Planeeritava mitmeotstarbelise kõvakattega laoplatši sajuveed juhitakse samuti merre. Selleks antakse platsile kalle mere poole. Platsi mere poolne osa ääristatakse betoonbarjääriga, mille taha jääb võimalik puidusodi kinni. Betoonbarjääri jäetakse äravoolukohad, mis kaetakse võrguga. Vastavalt vajadusele saab neid kohti puhastada.

Soojavarustus

Planeeringu alal paiknevate hoonete küte on lahendatud lokaalsena.

PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel rajatakse uus mitmeotstarbeline kõvakattega plats Roomassaare sadamale kuuluvale Roomassaare tee 12 kinnistule koos 10 meetri laiussega maa-ala reserveerimisega juurdepääsu tagamiseks jääteele.

Samuti laiendatakse Roomassaare sadama kaid nr 1 (sadama lõunatipu kai) mere poole. Kai nr 4 ja kai nr 5 vahele jäävale sadamaalale tuleb eraldiseisev kai.

Kõikide nende rajatiste ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt.

Veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 7 järgi on vaja tahkete ainete veekogusse uputamisel või heitmisel taotleda Keskkonnaametilt vee *erikasutusluba*.

Sadama täiendaval arendamisel on positiivsed sotsiaalmajanduslikud mõjud, kuna kohalik elanikkond kindlustatakse paremini tööhõivega, investeeringute maht tõuseb ning suureneb ka võimalike välisinvestorite huvi regiooni vastu. Samas jätkab sadam seniste tegevustega, uued tegevused täiendavad piirkonna arengut.

Planeeringukohase infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamine on arendaja, kelleks on Roomassaare tee 12 kinnistu igakordne omanik, kohustuseks ja on ehitiste kasutuslubade taotlemise eelduseks.

Roomassaare sadama detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kogu mahus kehtetuks Kuressaare Linnavalitsuse 08.06.1999 korraldusega nr 442 kehtestatud „Roomassaare tee 7, Roomassaare tee 12 detailplaneering“ ja Kuressaare Linnavolikogu 27. 01.2000 otsusega nr 3 kehtestatud „Roomassaare sadama detailplaneeringu muudatus“.