

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Lisatud dokumendid

- 1.1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr.232 30.03.1999.a.
- 1.2. Kuressaare Linnavalitsuse detailplaneeringu lähteülesanne (lisa 1 Kuressaare Linnavalitsuse korraldusele nr.232)
- 1.3. Roomassaare tee 6a skeem detailplaneeringu lähteülesande juurde M 1:2000.
- 1.4. Roomassaare tootmisterritorium.
- 1.5. Alusplaan aerofoto 1988-1989. Ehituspiirangud.
- 1.6. AS Luksusjaht avaldus 09.02.1999.a.
- 1.7. Roomassaare tee 6A teenindusmaa plaan M 1:500.
- 1.8. Riikliku Ehitusregistri õiend nr. 99/261 20.01.1999.a.

## 2. Seletuskiri

## 3. Joonised

- 3.1. Kuressaare linn, Roomassaare tee 6 ja 6A detailplaneering DP-1

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

Käesolev detailplaneering on koostatud Kuressaare Linnavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonna poolt koostatud lähteülesande alusel. Projekti maht ja koosseis vastab kehtestatud korrale, planeeringu ettepanekut on töö käigus tutvustatud ja läbi arutatud Kuressaare linnaarhitektiga, tellijaga ning projekti kooskõlastavate instantside ja ametitega.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Kuressaare linnas aadressiga Roomassaare tee 6, mis kuulub Saare Kütusele, ja teine osa aadressiga Roomassaare tee 6a, mis kuulub asjast huvitatud isikule AS Luksusjaht.

Planeeritav maa-ala külgneb ida poolt Roomassaare teega; põhja poolt AS Nord-Tek-i, Saaremaa Tarbijate Ühistuga, riigiettevõttega Eesti Lennujaamad; läänest Kuressaare Veevärgiga ja lõuna poolt Saare Kütuse maadega.

Planeeritavat maa-ala läbib, Kuressaare Linnale kuuluv, juurdepääsutee Kuressaare Veevärgi krundile. Hetkel paikneb Roomassaare tee 6a krundil endine katlamaja ja seda läbivad sadevete juhtimise kraavid, ülejäänud krundil, mis on edaspidi planeerimise käigus ümbernimetatud aadresssiga Roomassaare tee 6b, on endiseaegne karjamaa vähese kadastikuga.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Planeeringuga on tehtud ettepanek eelpool mainitud piirkonnas maaüksuste moodustamiseks, maakasutuse sihtotstarvete määramiseks, liikluskorralduse täpsustamiseks ja haljastuse rajamiseks.

### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Kruntide jaotuse käigus järgitakse nii detailplaneerimise lähteülesande kui tellija poolt soovitud maajaotusi, arvestatakse väljakujunenud maakasutust ning looduslikku omapära. Planeeritav maa-ala suurus on ~12,3ha. Saare Kütusele, Roomassaare tee 6 (planeeritavale alale jääb ~7,4ha), kuuluva krundi ida ja põhja poolne piir kulgeb vastavalt väljakujunenud maakasutusele, lääne poolne piir pikeneb teeni ja lõuna poolne piir nihkub teeni ( jääb Kuressaare Linnale). AS Luksusjahi krunt(1,7ha) on määratud vastavalt plaanile ja viimane jaotub kaheks Kuressaare Linnale kuuluva teega, vastavalt aadressidega: põhja pool teed Roomassaare tee 6a (0,5ha) ja lõuna pool teed Roomassaare tee 6b. Detailplaneeringu lähteülesandega määratud maa-alal Saare Kütuse lääne piirist läände jääv osa on linna reservmaa (2,9ha).

### 3.2. Krundi ehitusõigus.

Planeeritav maa-ala on oma sihtotstarbelt tootismaa, kus on AS Luksusjahi krundile, Roomassaare tee 6a ja 6b, planeeritud kolm ehitist. Saare Kütuse Roomassaare tee 6

krundile uusi ehitisi juurde ei planeerita (olemasolevana on neli kivehitist ja kütusemahutid).

Planeeringuga on tehtud ettepanekud uute hoonestusalade määramiseks (AS Luksusjahi tootmise arendamiseks):

- a) Tootmishoone juurdeehitus koos olemasoleva rekonstrueeritava osaga, kus paikneb AS Luksusjahi põhitoodangu valmistamine ja abiruumid (ehitusala pinnaga: juurdeehitusel 559,2m<sup>2</sup> ja olemasoleval osal 355,6m<sup>2</sup>).
- b) Jahtide hoiuruumid kütmata ja köetud osana, vastavalt I ja II järgu ehitisena (ehitusala pinnaga vastavalt I osal 750m<sup>2</sup> ja II osal 750m<sup>2</sup>).
- c) Administratiiv-tootmishoone koos vajalike teenindus ja abiruumidega (ehitusala pinnaga 1250m<sup>2</sup>).

Planeeritava AS Luksusjaht maa-ala täisehituse % on 22.

Planeeritavad hooned on tulepüsivusklassis vähemalt TP2.

Väliseks tulekustutuseks on planeeritud 100 m<sup>3</sup> mahutavusega tuletõrje veehoidla.

### 3.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeeritava ala liiklusskeem on välja kujunenud vastavalt Roomassaare tee ja Kuressaare Linnale kuuluva ja Kuressaare Veevärgi krundini viiva tee kasutusega. AS Luksusjaht krundil olevate planeeritavate ehitiste teenindamiseks on planeeritud vajalikud juurdepääsuteed ja parklad. Roomassaare tee poolsel küljel kulgeb tänava punane joon vastavalt olemasolevatele ehitistele (~10m teest) kuni Kuressaare Veevärgi valduses oleva teeni ja sealt edasi planeeritav punane joon kulgeks 20m teest. Kuressaare Veevärgini viiva tee punane joon kulgeb 6m kauguselt teest mõlemal tee poolel.

### 3.4. Haljastus ja heakorrastus.

Planeeringu käigus on ära näidatud planeeritava haljastuse piirid AS Luksusjahi omandis oleva krundil. Haljastus on loodusliku miljööga. Saare Kütusele kuuluva krundi haljastus säilib olemasoleval kujul. Krundid piiratakse piiretega, mis kooskõlastatakse vastavalt kehtivale ehitusseadusele.

### 3.5. Ehitiste vahelised kujud.

Planeeritavate ehitiste vahelised kujud vastavad tuleohutuse nõuetele (tuldtakistavate hoonete minimaalne tuleohutuskuju on 10m). Naaberkruntide ehitised planeeritavale alale ehitismõjusid ei avalda.

### 3.6. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus.

Territooriumi elektrienergiaga varustamine toimub AS Saare Kütus maa-alal asuvast alajaamast. Veega varustamine toimub puurkaevudest. Olmevete kanaliseerimiseks rajatakse perspektiivselt kanalisatsiooni torustik linna puhastusseadmetesse. Kuni trassi valmimiseni kasutatakse olemasolevaid reovete kogumismahuteid ja lokaalseid puhastusseadmeid.

Väline tuletõrjevõrk võetakse, Saare Kütusele kuuluva krundi, olemasolevatest tiikidest.

### 3.7.Keskkonnakaitse abinõud.

Jäätmekäsitlus jaotub planeeritavas piirkonnas vastavalt inimtegevuse aktiivsusele ja kontsentreeritusele avalikuks (prügiurnid, -konteinerid) või koondatuks konkreetse hoonestuse tsoonis. Viimases luuakse tingimused prügi teadlikuks sorteerimiseks-ladustamiseks (üldprügi, klaas, orgaanilised või ohtlikud jäätmed). Keskkonnaohtlike jäätmete hulka kuuluvad patareid, akud, keemilised ained ja aerosoolid.

Planeeritava piirkonna kohta koostatakse jäätmekäsitluse kord ning kohustatakse osanikel sõlmima hoolduslepingud litsentseeritud firmadega.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kuressaare Linnavalitsuse nõuetele ja kokkulepetele. Detailplaneeringu ettepanekud aitavad tunduvalt parandada piirkonna keskkonnakaitset olukorda.

AS Saare Kütus krundil paiknevad ettenähtud õli ja liivapüüdjad.

AS Luksusjaht territooriumil sadevete reostuse ohtu ei ole. Sadeveed kogutakse olemasolevatesse kraavidesse. Kraavid, mis segavad ehitustegevust, asendatakse torudega..

### 3.8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Planeeritavale alale võib rajada kahekorruselisi ehitisi, abs. kõrgusega 11,50m see on orienteeruvalt 9,0m maapinnast. Rajatavad katused on madala kaldega .Katusekate ja harjajoon määratakse konkreetse projektiga.

### 3.9.Servituutide vajadus.

a) Liiniservituut.

Läbi AS Luksusjaht kuuluva krundi (Roomassaare tee 6b) kulgeb idapoolses küljes Eesti Energia AS Saarte Elektrile kuuluv elektri kaabel, mille kaitsevöönd ulatub mõlemal pool liini 1m kaugusele.

b) Veejuhtimisservituut.

Saare Kütusele kuuluva krundi, Roomassaare tee 6, lõuna osas kulgeb veejuhe AS Luksusjahi tootmishoone teenindamiseks, mille kaitsevööndiks on 1m mõlemal pool juhet.

AS Luksusjahile kuuluva krundi põhja osast kulgeb Saare Kütuse krundi teenindav sadevete ärajuhtimise toru, mille kaitsevöönd ulatub 1m mõlamale poole torust. Ehitusprojektide koosseisus lahendada ka sadevete äravool läbi AS Luksusjaht kuuluva maa-ala.