

ESKIISI SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Roomassaare tee 5 kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete rajamiseks. Arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Kuressaare linna lõunaosas ning hõlmab järgmist maaüksust:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Roomassaare tee 5	34901:016:0057	14027 m ²	Ärimaa 100%

Maa-ala lähiümbruses paiknevad Kuressaare lennujaam, tootmis- ja ärihooned, Villa Kuus Sõlme puhkemaja ning Roomassaare sadam.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala on suures ulatuses loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga hoonestamata ala. Kinnistu põhjaserva on rajatud killustikkattega juurdepääsutee ning kinnistu keskele killustikplats. Maaüksuse reljeef on tasane, vähese langusega mere suunas.

Maa-ala piirneb põhjast Roomassaare tee 1 (100% transpordimaa), lõunast Roomassaare tee 7 (100% ärimaa), idast 76 Kuressaare ringtee L1 (100% transpordimaa) maaüksustega ning idast Sepamaa lahega. Juurdepääs planeeringualale on Kuressaare ringteelt (Roomassaare tee).

Planeeringualal on Maa-ameti kitsenduste kaardi ja kehtiva üldplaneeringu andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Lennuvälja kaitsevöönd
- Ranna piiranguvöönd
- Ranna ehituskeeluvöönd
- Ranna veekaitsevöönd
- Avalikult kasutatava veekogu kallasrada
- Veehaarde sanitaarkaitseala – puurkaev PRK0012706

Kuna puurkaev ei ole kasutusel, taotletakse sanitaarkaitseala ulatuse vähendamist.

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Sidekaabli kaitsevöönd

Alal kehtib Roomassaare tee 7 detailplaneering (kehtestatud 07.04.09), mille koostamise eesmärgiks oli ala kruntideks jagamine ja ehitusõiguse täpsustamiseks tuleb koostada uus detailplaneering.

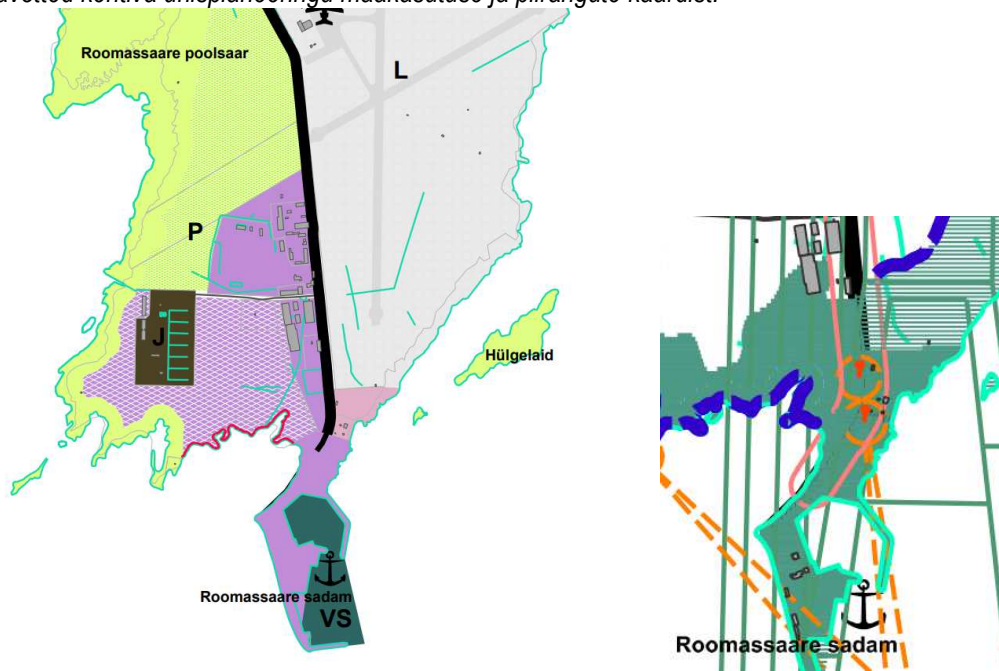
2.3. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Selle kohaselt on planeeritaval alal määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusala. Maaüksus asub tiheasustusalal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut ning vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses.

Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolm, vibratsioon). Planeeritav kontori- ja laohoonete rajamine on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringu eesmärkidega.

Väljavõtted kehtiva ühisplaneeringu maakasutuse ja piirangute kaardist:



3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga maaüksust ei jagata ning sihtotstarvet ei muudeta.

3.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit ning määratakse lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega kontori- ja laohoonete ehitamiseks. Kavandatud on kuni 4 kontorihoone ning 2 laohoone rajamine. Laohooneid ei kasutata tootmise tarbeks. Hoonete kõrgused määratakse vastavalt Lennuliiklusteeninduse AS poolt koostatud Aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiisile.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa-Ä-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	2600 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	maksimaalselt 6 m merepinnast

3.3. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – Kuressaare ringtee. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires.

3.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.