

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: AS Luksusjaht

Version 07.06.2024

T – 2430

Plan nr: DP-23-005

SAAREMAA VALD KURESSAARE LINN

ROOMASSAARE TEE 5

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsus nr 1-3/28 „Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ koos lisadega.

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	10
4.4. Krundile pääs ja parkimine	10
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	10
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	11
4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	11
4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	12
4.10. Keskkonnakaitse	12
4.11. Energiatõhusus	13
4.12. Piirkonna turvalisus	13
4.13. Tuleohutusnõuded	14
4.14. Servituutide vajadus	14
4.15. Planeeringu elluviimine	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.1. Elektrivarustus	16
5.2. Sidevarustus	16
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	16
5.5. Soojavarustus	16
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	17

Joonised

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 448865, koostatud 23.05.2023.
2. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 2910, väljastatud 18.03.2022.
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37925069, väljastatud 17.05.2023.
4. Lennuliiklusteeninduse AS Aeronavigatsiooniline ekspertiis, koostatud 04.10.2022
5. Transpordiameti 29.12.2022 lähteseisukohad kirjaga nr 7.2-1/22/11090-4

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (06.12.2022 nr 5-2/7018-1)
- Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsus nr 1-3/28 „Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos lisadega.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Transpordiameti 29.12.2022 lähteseisukohad kirjaga nr 7.2-1/22/11090-4
- Lennuliiklusteeninduse AS koostatud Aeronavigatsiooniline ekspertiis
- Transpordiameti 25.10.2023 kiri nr 7.2-2/23/153-4

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-50/3-22, möödistanud märts 2022.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnanõuandja spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Roomassaare tee 5 detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äriotstarbeliste laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks tehnovõrgud ja liikluskorraldus ning seatakse keskkonnanõuanded.

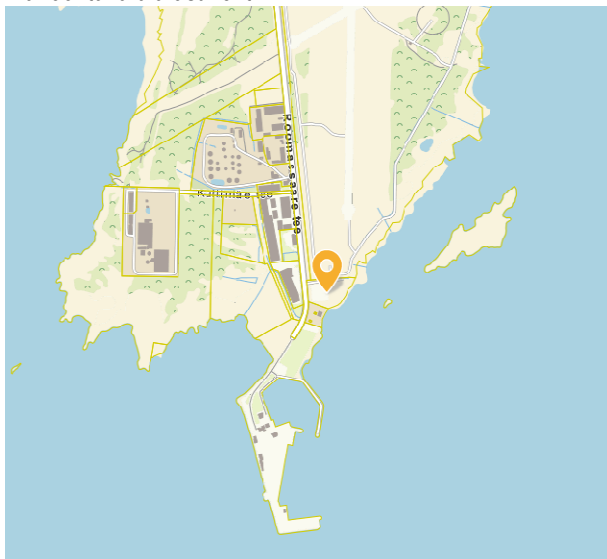
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaal Kuressaare linna servas Roomassaare poolsaarel ja hõlmab järgmist maaüksust: Roomassaare tee 5 (katastritunnus 34901:016:0057, 100% ärimaa).

Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha (Planeeringu algatamisel oli ala suurus ca 1,4 ha. Maa-amet uuendas kinnistupiire peale detailplaneeringu algatamist.).

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piireb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Roomassaare tee 1	34901:001:0158	1287143 m ²	100% transpordimaa
76 Kuressaare ringtee L1	34901:015:0087	199150 m ²	100% transpordimaa
Roomassaare tee 7	34901:016:0056	4829 m ²	100% ärimaa

Idast piireb ala Sepamaa lahega.

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeritav ala on loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga hoonestamata ala. Kinnistu põhjaservas on olemasolev killustikkattega juurdepääsutee ning kinnistu keskel killustikplats-parkla (EHR kood 221264205, kasutusotstarve laoplats). Nimetatud laoplatsi rajamiseks on väljastatud ehitusteatis nr 1811201. Rannas paiknenud saun ja kümblustünn on teisaldatud.

Planeeringuala naabruses asuvad Kuressaare lennuvälja hooned ja rajatised. Roomassaare tee 7 katastriüksusel on puhkemaja. Üle tee Roomassaare tee 10b katastriüksusel asuvad tootmishooned. Lähipiirkonda jääb veel Roomassaare sadam oma sadamaehitistega.

Juurdepääs planeeringualale on riigi tugimaanteelt nr 76 Kuressaare ringtee (Roomassaare tee).

Planeeringuala reljeef on tasane, langusega mere suunas, absoluutkõrgusega 0,5 – 1,95 m. Looduslik kõrghaljastus puudub, rannikuala on roostunud.

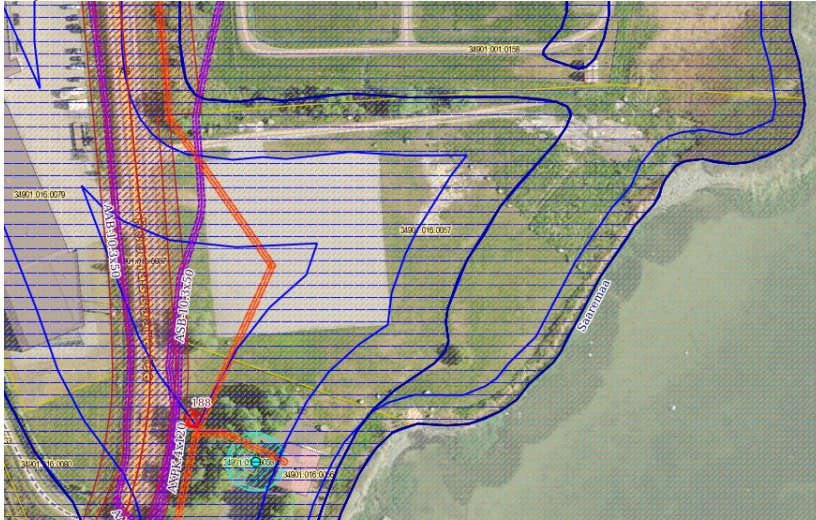
Maa-alal paikneb sidekaabel ning madalpingekaabel. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine puudub.

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
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Sidekaabli kaitsevöönd

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



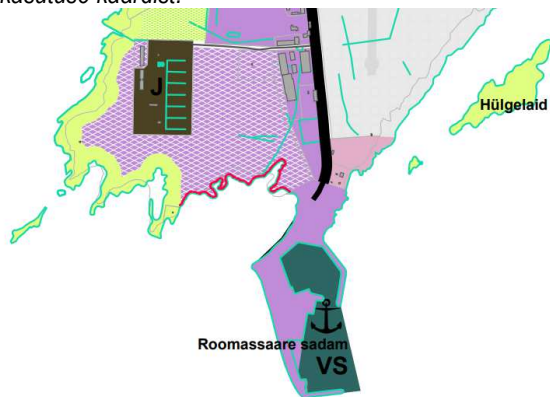
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1).

Ühisplaneeringu kohaselt on planeeritav ala reserveeritud kaubandus- ja teenindusalana. Maaüksus asub tiheasustusalal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Planeeritav äri- ja laohoonete rajamine on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringu eesmärkidega. Ehituskeeluvööndi ulatuseks planeeritaval alal on määratud ajuveeala piir.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. **Seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

Väljavõte kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardist:



3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritaval alal kehtib Roomassaare tee 7 detailplaneering (kehtestatud 07.04.09), mille koostamise eesmärgiks oli ala kruntideks jagamine ja ehitusõiguse täpsustamiseks tuleb koostada uus detailplaneering. Alast põhjas on kehtestatud (22.02.2007) Kuressaare lennuvälja lennuraja pikenduse detailplaneering.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Roomassaare poolsaarel Kuressaare ringtee ja Sepamaa lahe vahelisel alal. Lähiumbruses asuvad Kuressaare lennuväli, Villa Kuus Sõlme puhkemaja, Roomassaare sadam ning äri- ja tootmishooned.

Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on transpordi-, tootmis- ja ärimaa. Esineb ka maatulundusmaad. Planeeritava kinnistu puhul on tegemist olemasoleva ärimaaga.

Roomassaare tee 7 paiknev majutushoone on puitvoodriga ja viilkatusega, Roomassaare tee 10b modernsed tootmishooned, mille välisviimistluses on kasutatud metalli ja klaasi.

Juurdepääs planeeritavale alale on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad läheduses. Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobib kavandatav hoonestus antud piirkonda. Ala korrastamine ja kasutusele võtmine mõjub piirkonnale positiivselt.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Planeeringuga haaratud maaüksust ei jagata ja piire ei muudeta, katastriüksuse sihtotstarve jääb samaks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kaubandus- ja teenindushoone maa ning laohoone maa (hoidla, ladu, laoplat, ilma küllastajate ruumiprogrammita hulgikaubandushoone maa).

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Planeeritavale alale on lubatud rajada äriotstarbelisi laohooneid, kus tutvustatakse ja eksponeeritakse tellijatele valmistoodangut, mida kohapeal ladustatakse ja tegeletakse vähesel määral selle hooldamisega. Lubatud on vaid vähese küllastatavusega tegevused ja asutused (hoonetes võivad viibida korraga mõned üksikud inimesed).

Hoonete rajamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb tagada ehituslike võtetega tuleohutus ja tuleohutusklass, mis ei kitsenda naabrite ehitusõigust. Krundi piirile ehitamisel kooskõlastatakse ehitus, hoonete edaspidine hooldus ning sademeveete katuselt juhtimine naabritega projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve	Kaubandus- ja teenindushoone maa- Ä - 51%, Laohoone maa- TL - 49%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2500 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	maksimaalselt 4,5 m maapinnast, 1 korrus (maks. 6 m merepinnast)

Hoonete kõrgus projekteerida vastavalt Aeronavigatsioonilisele ekspertiisile (Lennuliiklusteeninduse AS).

Hoonete kavandamisel arvestada Lennundusseaduse §35² lg 3 tulenevate lisatingimustega:

Lennuvälja kaitsevööndis on keelatud

- 1) uue jäätmekäitluskoha rajamine, kus tehakse jäätmete taaskasutuse või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik;*
 - 2) kalatööstuse ja muu loomsete jäätmetega seotud tööstuse rajamine;*
 - 3) kala-, linnu- ja loomakasvatufarmi rajamine;*
 - 4) viljapõldude, viljakuivatite, puuvilja- ja marjaistanduste rajamine ning muude lindude massilisi toiterändeid põhjustavate põllumajanduslike tegevuste kavandamine;*
 - 5) suurõnnetuse ohuga ettevõtte asumine;*
 - 6) ohtlike kemikaalide ja lõhkematerjali tootmine ning ladustamine;*
 - 7) auru- ja saasteainete väljutamisega seotud tootmistegvus;*
 - 8) lõhketööd ja maavarade kaevandamine;*
 - 9) uute metsaistanduste rajamine, metsaraie või muud oluliselt looduskeskkonda muutvad tööd ilma Transpordiametiga kooskõlastamata;*
 - 10) planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata;*
 - 11) põlevmaterjalide ladustamine üle 3000 kuupmeetri ilma Transpordiametiga kooskõlastamata;*
 - 12) seadmete paigaldamine, mille töö võib segada lennujuhtimis- ja raadionavigatsiooniseadmete tööd;*
 - 13) uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned).*
- Nimetatud nõuetega arvestada ka kinnistul paikneval platsil kauba ladustamisel. Moodulmajade jmt hoidmisel krundil ning ka nt tõstetehnikaga tõstmisel tuleb arvestada lisaks ka piirangupindadest ning lennuprotseduuride pindadest tulenevate piiranguga (LennS § 352 lg 1). Kui on ajutiselt vajalik vastavaid pindu läbiv tegevus (nt kraana kasutamine), siis see vajab eraldi ja igakordset Transpordiameti kooskõlastust. Planeeringuala puiduladustusplatsina mitte kasutada.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Hoonete arhitektuurne välisilme kujundada kaasaegne, minimalistlik, madal, ning looduslikku keskkonda arvestav. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku, mis rikastab linnaruumi. Kasutada piirkonda ja omavahel sobituvaid materjale. Värvitoonide valimisel eelistada naturaalseid ja vähe silmatorkavaid toone. Hoonestus paigutada perimeetraalselt, arvestada looduslike tingimustega (tuul, meri jt) ning lennujaama ja sadama naabrusest tingitud müra ja vibratsiooniga. Hoonestuse paiknemisega tekitada erisuunalised vaated. Vältida suurte vaateid blokeerivate hoonete rajamist.

Täpne hoonete arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: lamekatus v ühepoolse kaldega - kaldega 0° - 15°.
- Katuse materjal: rullmaterjalid, asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Harjajoon: vaba
- Välisseinad: kivi, krohv, klaas, metall, puit.
- Piirdeaiad: võrkaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama omavalitsusega;
- Vältida helkivaid pimestavaid (peegel, metallik) materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudtsemendist tooted.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Piirdeaedasad krundi piirile mitte rajada. Lubatud on piirdeaiad hoonestusala piiramiseks. Piirdeaedade materjalivalik lahendada hoonete projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale krundile pääseb riigi tugimaanteelt nr 76 Kuressaare ringtee olemasoleva ristumiskoha kaudu. Uut juurdepääsu ei kavandata. Ristmiku nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Olemasolev killustikkattega juurdepääsutee hoonestusalani rekonstrueeritakse nõuetekohaseks. Juurdepääsutee rekonstrueerimisel arvestada Transpordiameti 29.12.2022 kirjas nr 7.2-1/22/11090-4 (vt lisa 5) toodud tingimustega ning kehtivate õigusaktide ja projekteerimismõnidega. Kinnistuisene liikluskorraldus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

Parkimine on ette nähtud planeeritava kinnistu piires. Parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt hoonete kasutusfunktsioonile ja kehtivatele normidele. Seejuures arvestada, et alal on lubatud vaid vähese külastatavusega asutused. Vältida ala lausalise kõvakatte alla viimist. Kogu liiklus- ja parkimisala on soovitatav rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutis, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutusjärjed vms).

Mööda Roomassaare tee 5 katastriüksuse põhjaservas paiknevat killustikkattega teed / rada määratakse avalik juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil. Juurdepääsu kasutamiseks sõlmitakse notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Planeeritaval maa-alal puudub kõrghaljastus. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum. Kombineerida kõrg- ja madalhaljastust grupi istutusega. Haljastuse kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ja piirkonnas olemasolevaga. Hoonestusala põhjapiirile on soovitatav rajada täiendav kõrghaljastus kaitsmiseks tuulte ja müra eest ning privaatsuse tagamiseks. Merevaatele ette kõrghaljastust mitte kavandada.

Haljastuse lahendus täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel. Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, rajada hekke jms. Haljastuse,

hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele ning Transpordiameti tingimustele.

Jäätmed

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult kinnistesse prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Vältida mahutite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist. Jäätmekonteinerite asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis (võimalusel lahendada hoone mahus).

Müra ja vibratsioon

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega ja lennuväljaga, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonestusala ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele, tänavamaale ja reoveekanalisatsiooni on keelatud.

4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut. Ühisplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Kavandatava hoonestuse rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. Vt jooniseid DP-3 ja DP-4.

4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval Roomassaare tee 5 maaüksusel kavandatava hoonestusala ulatuses.

Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet.

Taimestik ja looduskooslused

Planeeritav maa-ala ei paikne kaitstaval alal.

Hoonestusala on kavandatud veepiirist ca 40- 70 m kaugusele. Nimetatud asukohas kaitstavad elupaigatüübid puuduvad. Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga. Maaüksus on lage, rannaäärne roostunud. Kinnistu keskele on rajatud killustikkattega plats (Ehitisregistri kood 221264205) ja põhja servas on olemasolev juurdepääsutee.

Kuna hoonestus on kavandatud peamiselt olemasolevale killustikplatsile, mõjutab ehitustegevus taimestikku vähesel määral- piirduv ehitusala lähiümbrusega. Rannikul asuvaid koosluseid oluliselt ei mõjutata. Kuna alal ei ole väärtuslikku looduskooslust, ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on alale kavandatud konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning tuleb sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Kinnistul on olemasolev juurdepääsutee.

Planeeritav ala paikneb Roomassaare poolsaarel Kuressaare ringtee ja Sepamaa lahe vahelisel alal, mis on inimtegevusest juba praegu tugevalt mõjutatud. Tegemist on piirkonnaga, kus paiknevad tootmis- ja ärihooned ning lennujaam. Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskoormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist mere rannikule. Peamine mõju avaldub ehitustegevuse käigus.

Väljakujunenud asustus

Planeeritava ala hoonestus on kavandatud maantee-poolsesse serva killustikplatsile. Lähimbruses paiknevad hooned Roomassaare tee läheduses. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustusmuutrit. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asutusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine, kallasraja laiuse Roomassaare tee 5 maaüksusel on 10 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval alal kuni 40 m-ni veepiirist ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Kallasrajale säilib jalgsi, jalgrattaga või muul sarnasel viisil avalik juurdepääs kinnistu põhjaservast. Juurdepääsu kasutamiseks sõlmitakse notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks. Rannikule piirideid ei kavandata. Kavandatava tegevusega ei avaldu rannikule negatiivseid mõjusid ega piiranguid inimeste ja loomade liikumisele.

Reljeef

Planeeringuala reljeef on mere suunas langev, kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus 1,25...1,5 meetrit. Hoonestusala on määratud väljaspoole korduva üleujutuse piiri. Maa-ameti üleujutusosalade kaardi kohaselt esineb planeeritud hoonestusalal üleujutusi 1x 50 aasta jooksul 2% tõenäosusega. Seega tuleb piirkonnas arvestada üleujutusohuga.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt maanteelt. Kinnistu põhjaservas on olemasolev killustikkattega juurdepääsutee hoonestusalani. Tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Kavandatav tegevus ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestuse rajamiseks vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist kallasrajal ja tagab sellele juurdepääsu.

4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Riigihalduse minister kehtestas 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/9 Saare maakonnaplaneering 2030+. Selle kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

4.10. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, ohtlike jäätmete teke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele, arvestada võimaliku lennutegevusest ning maantee lähedusest tingitud müraga ja üleujutusohuga. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Suurte klaaspindade rajamise puhul märgistada need selliselt, et vältida lindude hukkasaamist klaaspindade vastu lendamise tõttu.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Kuna kinnistu piirneb Sepamaa lahega, võivad rannikul pesitseda linnud. Seetõttu planeerida ehitustegevus väljaspoole lindude pesitsusaega.

Hoonestuse kavandamisel arvestada üleujutusohuga ning rakendada leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale. Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Vajadusel tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses), et kaitsta hooneid ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Kõrghaljastuse ja taimeistiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealadid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Soovitav on vältida ehitustööd ajal, mil pinnavee tase on kõrge (merevee taseme kõrgperiood sügisel) ja on oht tööde ala üleujutamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnanõuete ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.11. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *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 valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine. *Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.13. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Alal lubatud madalaim hoone tuleohutusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned, kasutusviis VI (laohooned). Planeeritud hoonete täpne tuleohutusklass ning kustutusvee normvooluhulk tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus.

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusala vähim kaugus krundipiirist on 0 m. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega vastavalt kehtivatele normidele ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Maa-ameti kaardiserveri andmetel paikneb lähim veevõtukoht Roomassaare tee 10b kinnistul (nr 8531, ca 120 m kaugeimast planeeritava hoonestusala servast).

Tuletõrjeverustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

4.14. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale alale teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Olemasolevalt on planeeritaval alal elektrimaakaabel ja sidekaabel.

Kaitsevööndid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp– kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit.

- Sideehitis- kaitsevöönd - 1 meeter mõlemal pool sideehitisest.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Roomassaare tee 7 (34901:016:0056) Roomassaare tee 12 (71401:001:3156)	AS Kuressaare Veevärk	tagada ühendused ühisveevärgi ja - kanalisatsiooniga	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont

Kallasrajale juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmitakse notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks.

4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. Arendaja rajab vajalikud kommunikatsioonid: ühiskanalisatsioon, -veevärk, - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). **Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile**

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab). Enne ehitusloa väljastamist sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil. Tehnovõrkude rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 448865, väljastatud 23.05.2023, on uute objektide toide ette nähtud kinnistul paiknevast olemasolevast liitumiskilbist LK211576. Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Planeeritaval alal on olemasolev sidetrass. Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 37925069. Sidekanalisatsioon on kavandatud olemasolevast sidekaevust KRS1153 (joonisel S605). Iga le hoonele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid põhitrassist. Hoonestuse alla jääv sidekanalisatsioon likvideeritakse ning rajatakse asenduskaabel. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alla. Täpne sidevarustuse lahendus antakse projekteerimise käigus.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevärk poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 2910. Tehniliste tingimuste kohaselt on liitumispunkt ühisveevärgiga Roomassaare tee 10c kinnistul paiknev veetorustik Ø75PE ja liitumine ühissurvekanalisatsiooniga tehakse Roomassaare tee 6d olevasse survekanalisatsioonitrassile. Planeeritavast alast liitumispunktideni on torustik kavandatud läbi Roomassaare tee 7 kinnistu.

Kinnistu teenindamiseks rajatakse planeeritavale alale individuaalpumpla. Hoonetest pumplani on kavandatud isevoolne kanalisatsioon.

Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehno võrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

5.4. Sademeveekanalisatsioon ja дренаž

Kinnistu lähedal puudub ühissademevee kanalisatsioon. Sademevesi juhitakse maapinna kalletega hoonestusest eemale haljasalale, kus see imbub pinnasesse. Soovitatav on looduslähedaste sademeveesüsteemide (rohekatus, sademevee kogumine ja taaskasutus, vett läbilaskvad katendid, kasvukastid ja vihmapeenrad jms) rajamine. Parkimis- ja laoplatsilt on soovitatav sademevesi kokku koguda ja puhastada liivapüüduriga. Sademevee käitlemise täpsem lahendus antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada sademevee täpne hulk. Sademevee juhtimine teedele ja naaberkiinnistutele ei ole lubatud.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Soojavarustuse kavandamisel kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Roomassaare tee 5

Krundi pindala: 16688 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Kaubandus- ja teenindushoone maa- Ä - 51%,
Laohoone maa- TL - 49%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

6

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

2500 m²

Hoonete kõrgus

maksimaalselt 4,5 m maapinnast, 1 korrus
(maks. 6 m merepinnast)

Katusekalle

ühepoolse kaldega - kaldega 0° - 15°.

Välisviimistlus

kivi, krohv, klaas, metall, puit, heledad toonid.

Minimaalne tulepüsivusklass

TP-2

Piirded

võrkaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

KITSENDUSED

Lubatud on rajada vaid vähese külastatavusega äriotstarbelisi laohooneid, kus tutvustatakse ja eksponeeritakse tellijatele valmistoodangut, mida kohapeal ladustatakse ja tegeletakse vähesel määral selle hooldamisega (hoonetes võivad viibida korraga mõned üksikud inimesed).

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Ranna veekaitsevöönd Kallasrada 10 m	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja detailplaneeringust.
Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd	Transpordiamet	Lennundusseadus ¹	Lennundusseadus ¹
Sideehitis	Telia Eesti AS	Tagada ühendused sidevõrguga.	Sideehitise kaitsevöönd
Elektrimaakaabel	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendused elektrivõrguga.	Maakaabli kaitsevöönd
Avalik juurdepääs kallasrajale	Saaremaa Vallavalitsus	Tagada juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga või muul sarnasel viisil	Kinnistu põhjaservas paiknev tee / rada (ca 340 m ²)