

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: AS Luksusjaht

Version 07.05.2025

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

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>9</b>
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 .....	13
4.10. Keskkonnakaitse .....	13
4.11. Energiatõhusus .....	13
4.12. Piirkonna turvalisus .....	14
4.13. Tuleohutusnõuded .....	14
4.14. Servituutide vajadus .....	14
4.15. Planeeringu elluviimine .....	15
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>16</b>
5.1. Elektrivarustus .....	16
5.2. Sidevarustus .....	16
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	16
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž .....	16
5.5. Soojavarustus .....	16
<b>6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED .....</b>	<b>17</b>

## Joonised

- |                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem                     | DP-1 |
| 2. Tugiplaan                         | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnoorkudega          | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |
| 5. Illustratsioon                    |      |

## 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 jäätmehoolduseeskin“
- 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, mõõdistatud 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 kaubandus-, teenindus- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks tehnovõrgud ja liikluskorraldus ning seatakse keskkonnanõuanded.

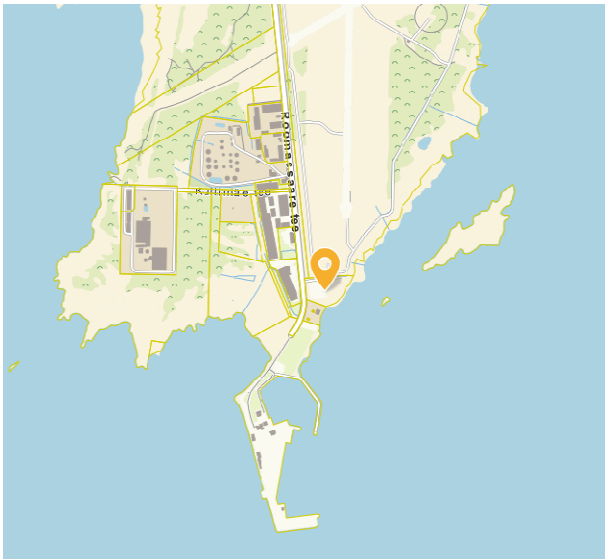
### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 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 katastriüksuse piire peale detailplaneeringu algatamist.).

*Planeeritava ala asukoht:*



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Roomassaare tee 1	34901:001:0158	1287151 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
76 Kuressaare ringtee L1	34901:015:0087	199135 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Roomassaare tee 7	34901:016:0056	4829 m <sup>2</sup>	100% ärimaa

Idast piirneb 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. Maaüksuse põhjaservas on olemasolev killustikkattega juurdepääsutee ning keskel killustikplats-parkla (EHR kood 221264205, kasutusotstarve laoplat). Nimetatud laoplati 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.

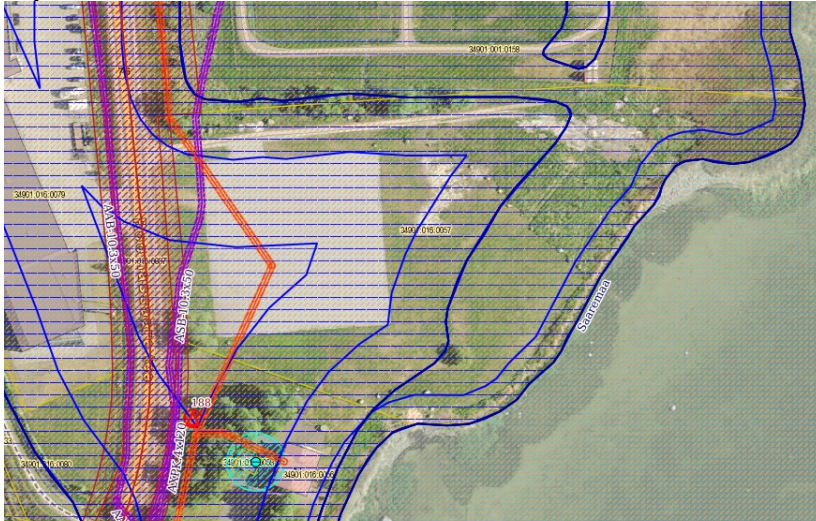
Maa-alal paikneb sidekaabel ning madalpingekaabel. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine puudub.

*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
- Navigatsioonimärgi kaitsevöönd

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



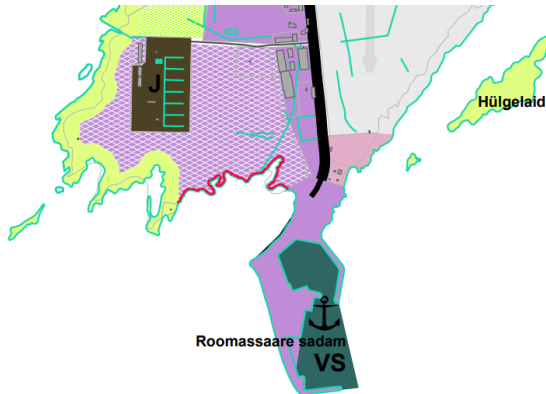
### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

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

Ühisplaneeringu kohaselt on planeeritav ala reserveeritud kaubandus- ja teenindusalana. Maaüksus asub tiheasustusosal. 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**

Planeeritava 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. Lähikümbruses 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 katastriüksuse 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 (ärimaa 100%). Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kaubandus- ja teenindushoone maa ning laohoone maa (hoidla, ladu, laoplat, ilma külastajate ruumiprogrammita hulgikaubandushoone maa).

### 4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Planeeritavale alale on lubatud rajada kaubandus-, teenindus- ja laohooneid, kus tutvustatakse ja eksponeeritakse tellijatele valmistoodangut, mida kohapeal ladustatakse ja tegeletakse vähesel määral selle hooldamisega. Lennuliiklusest tulenevate võimalike ohtude vältimiseks on alal lubatud vaid vähesel külastatavusega tegevused ja asutused (hoonetes võivad viibida korraga mõned üksikud inimesed).

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

#### Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve	<b>Kaubandus- ja teenindushoone maa- ÄK - 51%, Laohoone maa- TL - 49%</b>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	<b>6</b>
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	<b>2000 m<sup>2</sup></b>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	<b>maksimaalselt 4,5 m maapinnast, 1 korrus (maks. 6 m merepinnast)</b>

Hoonete kõrgus projekteerida vastavalt Aeronavigatsioonilisele ekspertiisile (Lennuliiklusteeninduse AS).

Hoonete kavandamisel arvestada Lennundusseaduse §35<sup>2</sup> 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 loomakasvatusefarmi 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 ehitustegvus 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 planeeringualal paikneval platsil kauba ladustamisel. Moodulmajade jmt hoidmisel krundil ning ka nt töstetehnikaga töstmisel tuleb arvestada lisaks ka piirangupindadest ning lennuprotseduuride pindadest tulenevate piiranguga (LennS § 35<sup>2</sup> 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. Kavandatud 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 perimeetriaalselt, 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

Planeeritava 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 hoonestusala 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. Ristumiskoha rekonstrueerimisel tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Krundisise liikluskorraldus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

Parkimine on ette nähtud planeeritava krundi 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 sillutuskärjed 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. Kõrghaljastuse rajamisel ja hilisemal hooldamisel tuleb tagada, et kõrghaljastus ei läbiks Kuressaare lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemissektori piirangupindasid.

KOMPRO OÜ

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

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). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid leevendab täiendava haljastuse rajamine kavandatava hoonestusala ja maantee kaitsevööndi vahele. Tee omanik ei võta endale kohustusi häiringute mõju vähendamiseks ning leevendusmeetmete rakendamiseks. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest. Hoonele 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.

Kuressaare lennuvälja müra levib ümbruskonda vastavalt radade asetuse ning nendel teostatavatest lennuoperatsioonidest (õhkutõusmine/maandumine). Saaremaa valla välisõhu mürakaardi andmetel levib planeeritaval alal lennuliiklusest tulenevalt päevasel ajal müratase keskmiselt vahemikus 45-50 dB, öisel ajal jäävad keskmised müratasemed vahemikku 40-45 dB (Saaremaa valla välisõhu müra kaart, joonised 1.13 ja 1.14, Inseneribüroo STEIGER OÜ, 2021). Lähtuvalt eeltoodust on täidetud planeeringualal keskkonnaministri määramises nr 17 toodud päevased ja öised III ja IV kategooria liikluse müra piirväärtused ning sihtväärtused.

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. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik olemasolevas sadama- ja ettevõtluspiirkonnas ettevõtlusega seotud tegevuse arendamiseks ja ühisplaneeringuga määratud eesmärkide täitmiseks. Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestustingimused ei ole vastuolus ranna- ja kalda kaitse eesmärkidega. 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

KOMPRO OÜ

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

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- 100 m kaugusele. Planeeringualal kaitstavad elupaigatüübid puuduvad. Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga. Maaüksus on lage, rannäärne roostunud. Planeeringuala keskele on rajatud killustikkattega plats (Ehitisregistri kood 221264205) ja põhja servas on olemasolev juurdepääsutee.

Kuna hoonestus on kavandatud olemasolevale killustikplatsile, mõjutab ehitustegevus taimestikku vähesel määral- piirdub 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. Planeeringualal on olemasolev juurdepääsutee.

Planeeritav ala paikneb Roomassaare poolsaarel Kuressaare ringtee ja Sepamaa lahe vahelisel ala, mis on inimtegevusest juba praegu tugevalt mõjutatud. Tegemist on piirkonnaga, kus paiknevad tootmis- ja ärihooned ning lennujaam. Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskooormuse 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. Lähiümbruses paiknevad hooned Roomassaare tee läheduses. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustumustrit. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

#### *Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal*

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine, kallasraja laius 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 planeeringuala põhjaservast. Juurdepääsu kasutamiseks sõlmitakse notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks. Rannikule piirdeid 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 üleujutuslade 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. Ala 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 olemasoleva killustikplatsi ulatuses 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 keskkonnamõjuhindamissüsteemi 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. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitseabinõud 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 ehitustehnoloogilistele nõuetele, arvestada võimaliku lennutegevusest ning maantee lähedusest tingitud müraga ja ülejutusohuga. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtrike 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 piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Kuna planeeringuala piirneb Sepamaa lahega, võivad rannikul pesitseda linnud. Seetõttu planeerida ehitustegevus väljaspoole lindude pesitsusaega.

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

- Vajadusel tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses), et kaitsta hooneid ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada ülejutusohu tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et ülejutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Kõrghaljastuse ja taimestiku 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 ehitustöid ajal, mil pinnavee tase on kõrge (merevee taseme kõrgperiood sügisel) ja on oht tööde ala ülejutamiseks.

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

#### 4.11. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>14</sup>“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud

KOMPRO OÜ

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

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.* Korrektset 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.

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 hooneid, kasutusviis VI (laohooned). Planeeritud hoonete täpne tuleohutusklass ning kustutusvee normvooluhulk tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus.

Tegemist on tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusala vähim kaugus krundipiirist on 5,4 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 katastriüksusel (nr 8531, ca 120 m kaugeimast planeeritava hoonestusala servast).

**Tuletõrjevervustuse 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 meetrit 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). Kavandatavate hoonete ehitusprojektid tuleb Transpordiametiga kooskõlastada. **Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile 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.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

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

Krundisise 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). Igale 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 katastriüksusel paiknev veetorustik Ø75PE ja liitumine ühissurvekanalisatsiooniga tehakse Roomassaare tee 6d olevasse survekanalisatsioonitrassile. Planeeritavast alast liitumispunktideni on torustik kavandatud läbi Roomassaare tee 7 maaüksuse.

Planeeritava krundi teenindamiseks rajatakse planeeritavale alale individuaalpumppla. Hoonetest pumplani on kavandatud iseoolne kanalisatsioon.

**Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehno võrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.**

### 5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaž

Planeeringuala lähedal puudub ühissademevee kanalisatsioon. Sademevesi juhitakse maapinna kalletega hoonestusest eemale haljasalale, kus see imbub pinnasesse. Soovitav on looduslähedaste sademeveesüsteemide (rohekatust, sademevee kogumine ja taaskasutus, vett läbilaskvad katendid, kasvukastid ja vihmapikeenrad 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 naaberkinnistutele 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 (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.



## 6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

### Roomassaare tee 5

Krundi pindala: 16688 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

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

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

6

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind**

2000 m<sup>2</sup>

**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-3

**Piirded**

võrkaed v hekk, maks kõrgus 1,1 m

### KITSENDUSED

Lubatud on rajada vaid vähese külastatavusega kaubandus-, teenindus- ja 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 <sup>1</sup>	Lennundusseadus <sup>1</sup>
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd		Ehitusseadustik <sup>1</sup>	Ehitusseadustik <sup>1</sup>
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	Planeeringuala põhjaservas paiknev tee / rada (ca 340 m <sup>2</sup> )
Navigatsioonimärgi kaitsevöönd	Transpordiamet	Meresõiduohutuse seadus	50 m raadiuses märgist