

TÖÖSTUSE TN 27 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR	1409
OBJEKTI AADDRESS	Tööstuse tn 27 kinnistu (27003:001:0517), Kudjape alevik, Kaarma vald, Saare maakond
PROJEKTEERIJA	KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ Pae 3, Kuressaare 93816 tel 5238528 arhitektkoppel@gmail.com MTR registreeringu nr EEP002442 Äriregistri kood 12303906
ARHITEKT, VASTUTAV SPETSIALIST	MIHKEL KOPPEL
MAASTIKUARHITEKT	LIIS KOPPEL
TELLIJA	LÕUKAPÕLLU OÜ Lümanda küla, Lümanda vald, Saare maakond Margo Berens tel 5121459 margo@mert.ee
PROJEKTI STAADIUM	Detailplaneeringu eskiis

KURESSAARE 2014

PLANEERINGU KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

1. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ

Pae 3, Kuressaare 93816

Telefon / Faks:

52 38528

e-post

arhitektkoppel@gmail.com

Reg. Nr

12303906

Arvelduskonto pangas

10220209335223

MTR registreeringu nr

EEP002442

Muinsuskaitse tegevusluba

E666/2012 kehtivusaeg tähtajatu

Arhitekt / vastutav spetsialist

_____ Mihkel Koppel

2. GEODEETILINE MÕÖDISTUS

FIE JÜRI KOPPEL MAAMÕÖDUTÖÖD

Töö nr. G 3.02/2014, kuupäev 27.02.2014

Joonestaja: Jüri Koppel

Pae 3, Kuressaare 93816

Litsentsid: 499 Ma-K; 637 MA

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Lähtealused.....	4
1.2. Kehtivad planeeringud.....	4
1.3. Lähtematerjalid.....	4
1.4. Olemasolev olukord.....	4
1.5. Olemasolevad kitsendused.....	5
2. PLANEERINGULAHENDUS.....	5
2.1. Detailplaneeringu lühikirjeldus.....	5
2.2. Planeeringuala ruumiline visioon.....	6
2.3. Liikluslahendus ja parkimine.....	6
2.4. Planeeritud krundid.....	6
3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID.....	7
3.1. Tuleohutusnõuded.....	7
3.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
3.3. Keskkonnakaitselised tingimused.....	7
3.4. Haljastuse põhimõtted.....	8
4. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS.....	8
4.1. Veevarustus.....	8
4.2. Reoveekanaliseerimine.....	8
4.3. Sademeveekanaliseerimine.....	9
4.4. Küte.....	9
4.5. Tuletõrjeveevarustus.....	9
4.6. Elektrivarustus.....	9
4.7. Sidevarustus.....	9
4.8. Servituutide vajadus.....	9
5. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID ETAPP I.....	10
5.1. Tööstuse tn 27.....	10
6. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID ETAPP II.....	11
6.1. Tööstuse tn 27.....	11
6.2. Tööstuse tn 27a.....	12

PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 TUGIPLAAN M 1:500
- DP-2 PÕHIJONIS M 1:500
- DP-3 TEHNOVÕRGUD M 1:500

LISAD

- Kaarma Vallavalitsuse 15.02.2014 korraldus nr 59 planeeringu algatamise kohta ja lisa 2 - lähteseisukohad.
- Elektrilevi OÜ saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 217903, väljastatud 10.03.2014.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Lähtealused

Planeeringu nimetus:	Tööstuse tn 27 kinnistu detailplaneering
Planeeringu algataja:	Kaarma Vallavalitsus
Kinnistu omanik:	OÜ Lõukapõllu
Planeeringuala suurus:	ca 1,5 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringu eesmärk on muuta kinnistu sihtostarve äri- ja tootmiskaaks, määrata kinnistule ehitusõigus betoonisõlme rajamiseks, kavandada tehnovõrgud, liikluskorraldus ja parkimine, haljastus ning heakord, seada keskkonnatingimused. Määrata servituutide seadmise vajadus.

1.2. Kehtivad planeeringud

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi üldplaneering) järgselt on Tööstuse tn 27 kinnistu haljasmaa juhtotstarbega ning lubatud maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal, mistõttu on võimalik anda kinnistule hoonestusõigus. Kinnistu piirneb põhjast olemasoleva ettevõtlusalaga, mille lubatud maa kasutamise sihtotstarve on äri- ja tootmiska. Seega käesoleva detailplaneeringuga olemasolev ettevõtlusala laieneb maatulundusmaa arvelt lõunasse ning käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Alale varem koostatud detailplaneeringud puuduvad.

1.3. Lähtematerjalid

- Kaarma Vallavalitsuse 15.02.2014 korraldus nr 59 planeeringu algatamise kohta ja lisa 2 - lähteseisukohad.
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering.
- Kaarma vallas kehtivad õigusaktid.

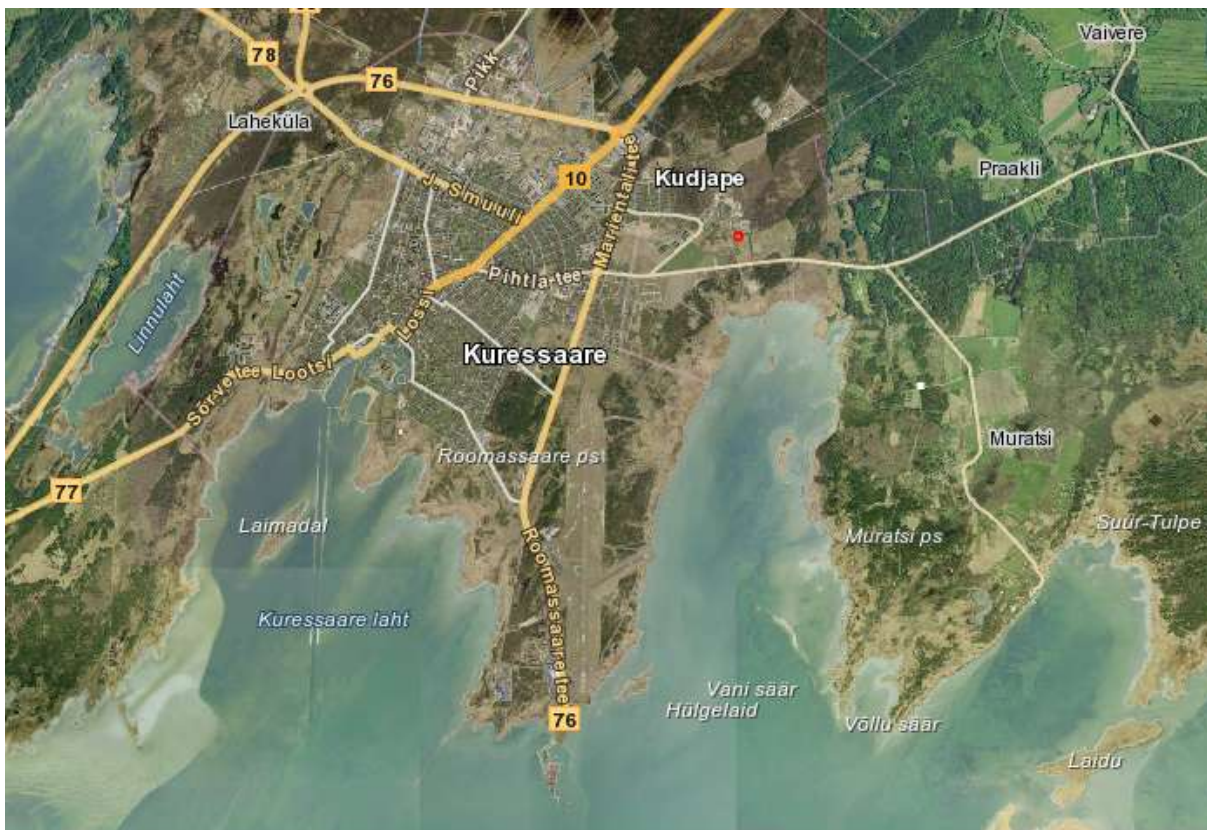
1.4. Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu asub Kudjape ettevõtlusala vahetus läheduses, kus põimuvad äri- ja tootmiska, maatulundusmaa ning elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kinnistu piirneb läänest Tööstuse tänavaga, põhjast Tööstuse tn 25 kinnistuga, idast Märja ja Silma kinnistutega ning lõunast Tööstuse tn 29 kinnistuga.

Kinnistu paikneb üle tee perspektiivsest pereelamualast. See seab kõrgendatud nõudmised tootmistegevuse müra- ja tolmutasemele ning planeeritud tootmisala visuaalsele eraldatusele.

Kinnistu on hoonestamata ning valdavalt kõrghaljastuseta. Suure osa haljastusest moodustab visuaalselt väheväärtuslik võsastik, mille hulgas on ka mõned väärtuslikumad üksikud suured harilikud männid, kased ja harilikud saared. Piki kinnistu põhjakülge kulgeb kraav. Kinnistu idaosas paiknevad põllukivihunnikud. Kinnistu lääneosas asub mõisaaegne kiviaia taldmik. Kinnistu kõrgusmärgid on vahemikus 1.71-2.32 m. Kinnistu põhjaosas asub

naaberkinnistut varustav elektriõhuliin koos kaitsevööndiga.



Planeeringuala asukoht tähistatud punase täpiga (aluskaardina on kasutatud Maa-ameti ortofotot).

1.5. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paikneb alla 1 kV elektriõhuliin Muratsi (M54552937) koos kaitsevööndiga (2 m õhuliinist).

2. PLANEERINGULAHENDUS

2.1. Detailplaneeringu lühikirjeldus

Planeeringuga muudetakse kinnistu sihtostarve äri- ja tootmiskaas, määratakse kinnistule ehitusõigus betoonisõlme rajamiseks ning seatakse põhimõtted edasiseks projekteerimiseks, kavandatakse tehnovõrgud, liikluskorraldus ja parkimine, haljastus ning heakord, seatakse keskkonnatingimused. Määratakse servituutide seadmise vajadus.

Detailplaneeringuga kavandatakse alale kuni 3662 m² suuruse ehitusaluse pinnaga kuni 14 m kõrgune ja kuni 4-hoonest koosnev betoonisõlm.

2.2. Planeeringuala ruumiline visioon

Betoonisõlme rajamisega laieneb põhjapoolne ettevõtlusala piki Tööstuse tänavat lõunasse. Tulenevalt kinnistu asukohast, konfiguratsioonist ja pinnasest on sobiv kavandada juurdepääs, parkimine ja jäätmemajandus valdavalt kinnistu lääneossa ning hoonestus kinnistu kesk- ja idaossa.

Planeeringulahendusega kavandatakse kinnistu lääne- ja keskosasse betoonisõlm koos vajalike abihoonete ja laoplatstiga ning ärihoone. Idapoolne kinnistuosa täidetakse ja sinna kavandatakse tootmis-ärihoone, mida on võimalik eraldi välja rentida või kehvematel majanduslikel aegadel eraldi kinnistuna müüa. Sellest lähtuvalt on juurdepääs ja kõik tehnosüsteemid idapoolsesse krundi osasse kavandatud sõltumatu betoonisõlme tehnosüsteemidest ning planeeringus on ette nähtud Tööstuse tn 27 kinnistu jagamine kaheks eraldi kinnistuks.

Planeeritavast alast üle tee asub perspektiivne pereelamuala ning tulenevalt sellest on sobiv rajada kinnistu Tööstuse tänava poole kõrghaljastus, mis toimiks uue ettevõtlusala eraldaja ning liigendajana.

Kinnistu asub küllaltki madalal reljeefiosal, millest tulenevalt on vajalik kinnistu täitmine vähemalt Tööstuse tn 25 kinnistuga samale tasemele ehk täita ca 50cm ning täiendava kraavituse rajamine kinnistu liigniiske idaosa kuivendamiseks.

2.3. Liikluslahendus ja parkimine

Juurdepääs kinnistule on kavandatud Tööstuse tänavalt. Kavandatavad krundisisesed teed ja platsid tuleb rajada planeeritavat reljeefi järgides sellega ca samale tasapinnale.

Parkimine on lahendatud kinnistul. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv:

- projekteeritav tööstusettevõtte: 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta.

Sõidukite parkimise vajadus on arvatud maksimaalse võimaliku brutopinna järgi (2329 + 1333m²), seega arvestades perspektiivsete hoonete tegelikku suurust on parkimisvajadus Tööstuse tn 27 poole väiksem, Tööstuse tn 27a planeeritaval krundil 3 korda väiksem.

Arvestades maksimaalset parkimisvajadust, on parkimislahendus järgmine: Statsionaarseks parkimiseks on vajalik betoonisõlme territooriumil vähemalt 4 raskeveoki parkimise võimalus (2 rekkat, 2 betoonisegistit), upitaja parkimiskoht on ette nähtud kas õues või täitematerjali laos. Betoonisõlme territooriumile on paigutatud veel 6 sõiduauto parkimiskohta betoonisõlme ja ärihoone töötajatele.

Tööstuse tn 27 ärihoone jaoks on planeeritud 10 klientide parkimiskohta Tööstuse tänava äärde väljapoole kiviaeda.

Tööstuse tn 27a tootmis-ärihoone jaoks on ette nähtud 9 sõiduauto parkimiskohta ja 1 veoauto parkimiskoht.

2.4. Planeeritud krundid

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks kinnistuks. Muudetakse kinnistu sihtotstarvet.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve

Tööstuse tn 27	10 984	Maatulundusmaa 100%	Tööstuse tn 27	6984	Tootmismaa 80%, Ärimaa 20%
			Tööstuse tn 27a	4000	Tootmismaa 80%, Ärimaa 20%

3. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

3.1. Tuleohutusnõuded

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimismahust ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315, 27.okt.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.
- Planeeritavad ehitised on valdavalt VI kasutusviisiga eeldatavalt tulepüsivusklassiga TP3.
- Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8,0 m. Ehitiste planeeritud kõrgused on kuni 14 m planeeritud maapinnast vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.
- Tuletõrjevõõtkoht asub Kudjape alevikus Kuressaare tee ja Tööstuse tn ristmiku lähedal, tegemist on tuletõrje veevõtu kaevuga nr 8, läbimõõduga 110mm.

3.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhendada standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
- **Juurdepääs ja alternatiivsed teed.** Turvalist keskkonda rajataval alal saavad tulevikus iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad, eriilmelised liikumisrajad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteed, valgustatus ja hea nähtavus ning pimedate ja nn nurgataguste kohtade puudumine.
- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringset. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja õhtusel hämaral ajal. Seetõttu on soovitatav planeerida alale sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.
- **Nähtavus ja vaateväli.** Planeeritaval alal on tagatud hea ja loomulik jälgitavus (asetatud elumajade fassaadid vastakuti, loodud ringistatud kergliiklusteid, kus puudub läbiv autoliiklus). Majadevahelise läbiva autoliikluse tõkestamine kujundab tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad tähelepanu ja toimib hästi naabrivalve
- **Vargused ja vandalism.** Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

3.3. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus vastavalt detailplaneeringu lahendusele;

- planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest, kinnistu täitmisest, seejärel tuleb rajada hoonestus ning viimasena kõrghaljastus;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a;
- jäätmete (sorteeritud) kogumine krundil lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kaarma valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrusega nr 21 kehtestatud "Kaarma valla jäätmehoolduseeskiri".
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel. Peamine summutamist vajav müraallikas on tootmistegevus. Olemasolevate elamute läheduses tuleb vältida öiseid üldehitustöid (v.a ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemetõusu hoonete välisterritooriumil).
- planeeritaval betoonisõlme territooriumil tuleb vältida tootmistegevuse tagajärjel tekkiva tolmu levimist naaberkinnistutele. Tolmu vähendamiseks on vajalik planeerida teed ja platsid vähetolmavatest materjalidest – näit. freesasfalt, graniitkillustik vms. Arvestades valdavaid läänetuuli, on betoonisõlm paigutatud kinnistule selliselt, et toormaterjali ladustusplats on viidud kinnistu keskosasse, st elamualast maksimaalselt eemale. Tootmishooned, nagu tooraineladu ja betoonisõlm on planeeritud kinniste hoonetena, mis omakorda vähendab välisõhku lenduva tolmu tekkimise riske.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeringualale ei ole kavandatud.

3.4. Haljastuse põhimõtted

- Olemasolev visuaalselt väheväärtuslik haljastus (võsastik) kuulub likvideerimisele.
- Kinnistu Tööstuse tänava poolsele alale istutatakse uus kõrghaljastus, mis toimib nii kinnistu eraldajana kui ka liigendajana. Kavandatud liikideks on harilikud või pensilvaania saared ning harilikud vahtrad.
- Teedest ja platsidest üle jääv ala madalhaljastatakse muru või looduslike heintaimedega.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud".
- Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd hoonestuse, tehnovõrkude ja pinnasega, seejärel rajada kõrghaljastus.

4. PLANEERITUD TEHNOVARUSTUS

4.1. Veevarustus

- Kinnistu veevarustus tagatakse kinnistule planeeritud puurkaevudega.

4.2. Reoveekanalisisatsioon

- Kinnistu reovesi on lahendatud kinnistule planeeritud reovee kogumiskaevudega.

4.3. Sademeveekanalisisatsioon

- Planeeringuala sademevesi juhitakse kinnistul asuvasse olemasolevasse ja planeeritud kraavi. Planeeritud kraavi eesmärk on kuivendada kinnistu idaosa.

4.4. Küte

- Kinnistu saab oma soojavarustuse kinnistule rajatavast puidul või alternatiivina õliküttel baseeruvast katlamajast.

4.5. Tuletõrjeevarustus

- Tuletõrjeevarustus on lahendatud Kudjape alevikus Kuressaare tee ja Tööstuse tn ristmiku lähedal asuva tuletõrje veevõtu kaevu nr 8 baasil, läbimõõduga 110mm.
- Tulekustutusvesi peab olema tagatud planeeritaval alal 3 tunni jooksul.

4.6. Elektrivarustus

- Tööstuse tn 27 kinnistu varustamine elektrienergiaga nähakse ette Kudjapea alajaamast. Fiidri F4 maakaablile paigaldatakse jaotuskilp ja ehitatakse maakaabelliin liitumiskilbini peakaitsemega 3x63 A.
- Maakaabelliin toitepunktist kuni liitumiskilbini on kavandatud teekoridoride aladele.
- Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
- Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

4.7. Sidevarustus

- Kinnistu sidevarustus tagatakse vajadusel mobiilse andmeside baasil.

4.8. Servituutide vajadus

Rajatavate tehnovõrkude jaoks, mis läbivad teisi kinnistuid, tuleb sõlmida notariaalsed servituudilepingud (isiklik kasutusõigus).

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi/kitsenduse tüüp	Servituudi tinglik nimetus	Ruumiline ulatus
2700114 Aiandi tn	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Rajatav jaotuskilp ja maakaabelliin	ca 90 m ²
2700117 Tööstuse tn	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Rajatav maakaabelliin	ca 180 m ²

5. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

5.1. Tööstuse tn 27

Maa omanik seisuga 16.03.2014	OÜ Lõukapõllu
Krundi pindala	10984 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 80%, ärimaa 20%
Hoonete suurim lubatud arv	4
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3662 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14 m planeeritud maapinnast

Projekteerimis põhimõtted

- Hoonete arhitektuurinõuded täpsustatakse Kaarma Vallavalitsusega enne projekteerimise alustamist. Igal konkreetsel juhul otsustatakse, kas väljastatakse projekteerimistingimused, projekteerida saab detailplaneeringu alusel või projekteerimistingimustena käsitletakse kooskõlastatud eskiisprojekti.
- Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisisesealt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv: projekteeritav tööstusettevõtte: 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritaval alal paikneb alla 1 kV elektriõhuliin Muratsi (M54552937) koos kaitsevööndiga (2 m õhuliinist).
Veeseadus	Keskkonnaamet	Planeeritavale alale on kavandatud puurkaev.

6. PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

6.1. Tööstuse tn 27

Maa omanik seisuga 16.03.2014	OÜ Lõukapõllu
Krundi pindala	6984 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 80%, ärimaa 20%
Hoonete suurim lubatud arv	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2329 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14 m planeeritud maapinnast

Projekteerimispehiohioötet

- Hoonete arhitektuurinõuded täpsustatakse Kaarma Vallavalitsusega enne projekteerimise alustamist. Igal konkreetsel juhul otsustatakse, kas väljastatakse projekteerimistingimused, projekteerida saab detailplaneeringu alusel või projekteerimistingimustena käsitletakse kooskõlastatud eskiisprojekti.
- Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisiseseelt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv: projekteeritav tööstusettevõte: 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus	Keskkonnaamet	Planeeritavale alale on kavandatud puurkaev.

6.2. Tööstuse tn 27a

Maa omanik seisuga 16.03.2014	OÜ Lõukapõllu
Krundi pindala	4000 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 80%, ärimaa 20%
Hoonete suurim lubatud arv	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1333 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	14 m planeeritud maapinnast

Projekteerimis põhimõtted

- Hoone arhitektuurinõuded täpsustatakse Kaarma Vallavalitsusega enne projekteerimise alustamist. Igal konkreetsel juhul otsustatakse, kas väljastatakse projekteerimistingimused, projekteerida saab detailplaneeringu alusel või projekteerimistingimustena käsitletakse kooskõlastatud eskiisprojekti.
- Hoone välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Parkimine

- Parkimine lahendada krundisisesealt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta *Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* äärelinna normatiiv: projekteeritav tööstusettevõtte: 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta.

Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus	Keskkonnaamet	Planeeritavale alale on kavandatud puurkaev.