

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1	PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3.	PLANEERIGUS KAVANDATU	3
3.1	KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED	4
3.2	ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED ÜHISPLANEERINGU MUUTMISEKS	6
3.3	VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEVESI	10
3.4	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	10
3.5	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	11
3.5.1	HALJASTUS JA HEAKORD	11
3.5.2	JÄÄTMEKÄITLUS	12
3.6	TULEOHUTUSNÕUDED	12
3.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	12
4.1	ELEKTRIVARUSTUS	13
4.2	ÜHISVEEVÄRK JA KANALISATSIOON	13
4.3	KÜTTELAHENDUS	14

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus (kehtiv kuni 30.06.2015)

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus

Lääne-Saare Vallavolikogu 24. märts 2015. aasta otsus nr 16 Lilbi külas Moto, Laise, Mora ja Jurna detailplaneeringu algatamine

Lääne-Saare valla ehitusmäärus (vastu võetud 17.11.2015 nr 60)

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

Õigusaktid

Ehitusseadustik

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Majandus- ja taristuministri määrus nr.106 05.08.2015 lisa „Maanteede projekteerimisnormid“

EVS 843:2016 Linnatänavad

Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskiri

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud Geoplan Eesti OÜ poolt 21.05.2016.a töö nr 6332

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu alal ehitusõiguse, sihtotstarvete ja liikluskorralduse määramine ning keskkonnatingimuste määramine.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala – Moto katastriüksus (27003:001:0605) sihtotstarbega ärimaa 100%; Jurna (27003:001:0490) sihtotstarbega maatulundusmaa ja Mora (27003:001:0124) sihtotstarbega üldkasutatav maa 100% asuvad Lilbi külas ning Laise tee kinnistud (27003:001:0810, 27003:001:0811, 27003:001:0812, 27003:001:0813, 27003:001:0814, 27003:001:0815, 27003:001:0816, 27003:001:0817, 27003:001:0818, 27003:001:0819, 27003:001:0820, 27003:001:0821, 27003:001:0822, 27003:001:0124) Upa külas

Planeeritavat ala piirab loodest 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, kirdest põhiliselt metsamaa katastriüksused, edelast samuti metsamaa ja ühiskondlike hoonete maa, kus asub ametikool ja kooli praktikabaas.

Detailplaneeringu alal on varem kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 12. detsembri 2001. a otsusega nr 96 Lilbi küla Mora detailplaneering, mille eesmärk oli moto- ja tervisekeskuse kompleksi rajamine ning Kaarma Vallavolikogu 27.septembri 2006.a otsusega nr 136 kehtestati Upa külas Laise detailplaneering, millega moodustati kaheteistkümnest elamukrundist koosnev kvartal. Käesolevaks ajaks on nimetatud detailplaneeringud vaid osaliselt realiseeritud, siis vastavalt maaüksuste omanike soovile on algatatud Lääne-Saare Vallavolikogu poolt uus detailplaneering, mis hõlmab ka eelnimetatud detailplaneeringu alasid.

Juurdepääs kinnistule on Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teelt olemasoleva mahasõidu kaudu Moto krundile.

Hoonestus vastavalt ehitisregistri andmetele on ainult Moto kinnistul, kus asub nn. Suure Tõllu küla, mis moodustub kämpingu hoonetest, puhkemajadest, pubist ja muudest neid teenindavatest hoonetest.

Tehnovõrgud on Moto ja Mora maaüksustel olemas.

2.1 KATASTRIÜKSUSTE OMANIKUD

Moto katastriüksus (27003:001:0605) – OÜ Tõll Haldus

Mora katastriüksus (27003:001:0124) - OÜ Nukimaa

Jurna katastriüksus (27003:001:0490) - OÜ Nukimaa

Laise katastriüksuse krundid – aktsiaselts Tesman

Upa-Lilbi kergtee T2 - aktsiaselts Tesman

Upa-Lilbi kergtee T3 - OÜ Tõll Haldus

3. PLANEERIGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga on ette nähtud kahe uue krundi moodustamine, ülejäänud planeeringu ala krundid jäävad olemasoleva maakasutusega. Allpool olevas tabelis on antud planeeritavad krundid (täpsem tabel kruntide moodustamiseks on antud detailplaneeringu põhijoonisel).

Pos. nr joonisel	Krundi planeeritud siht- otstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
1	Ä (ärimaa)-100%	150275 m ²	Laise elamu ja transpordimaa katastriüksused, osaliselt Mora katastriüksus ja Jurna katastriüksused
2	Ä (ärimaa)-100%	53048 m ²	Olemasolev Moto katastriüksus
3	Üm (üldkasutatav maa) - 100%	226398 m ²	Mora ja Jurna katastriüksused
4	L (transpordimaa) -100%	3505 m ²	Olemasolev Upa-Lilbi kergtee T3
5	L (transpordimaa)- 100%	1454 m ²	Olemasolev Upa-Lilbi kergtee T2

Krundile pos.1 on kavandatud teemapark. Teemapargi alale on ette nähtud hooned siseatraksioonide tarvis, toitlustuskohad ning teenindusruumid, samuti on alale planeeritud välisatraksioonid (rajatised): veepark koos basseini ja liumägedega, laste liikluslinnak, ronimisseinad jne. Teemapark moodustaks sümbioosi ning funktsioneeriks koos Moto kinnistul asuva Suure Tõllu puhkekülaga ühtse tervikuna.

See osa Mora kinnistust, mis jääb väljaspoole teemaparki, liidetakse Jurna katastriüksusele ning sinna on ettenähtud looduslik haljasmaa.

3.1 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED

Krunt pos.1 (rajatav teemapark)

Krundi suurus	150 275 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve (DP järgne)	PK - kultuuri ja puhkerajatiste maa (puhke-otstarbeline maa, kuhu on kavandatud kultuuri- ja teadmuspõhiste tegevustele vajalikud ehitised nagu seikluspark, teemapark jne)
Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil	50 hoonet koos kämpingu majadega
Hoonete suurim lubatav kõrgus	12 m, abs. kõrgus 20,5
Hoone korruselisus maa-alune/maapealne	-1/3
Hoone alune pind maa-alune/maa-pealne	1000 m ² /22000 m ²
Krundi täisehituse protsent	15%
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa-alune/maa pealne)	1000 m ² /40000 m ²

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Hooned peavad sobituma nii omavahel kui ka olemasoleva Suure Tõllu puhkeküla ehitistega. Hooned projekteerida põhiliselt puidust välisseinte või välisvoodriga, fassaadidel kasutada looduslikke kattematerjale.

Lubatud katusetüüp: viilkatus, kaldega 30-45 kraadi, gruppidega paiknevatele hoonetele valida võimalikult ühtsed katusekalded ette antud ulatuses.

Korruselisuse määramisel on antud võimalus projekteerida ka kolmekorruselisi hooned kui seda tingib vajadus atraksioonide paigutamiseks või hoonete arhitekturse ilme mitmekesistamiseks.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

Servituudi vajadus olemasolevale kanalisatsiooni survetrassile ja keskpinge elektrikaablile

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Planeeritud alal tuleb arvestada riigimaantee olemasolevat ja ka perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste jm. sellisega. Maantee poolsete hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2016 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Hoone väliskonstruksioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme.
- Kõik tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel

Piirdeaid projekteerida kuni 2 meetri kõrguse läbipaistva metallpiirdena, mis sobitub ümbritsevasse loodusesse.

Krunt pos.2 (olemasolev Suure-Tõllu puhkeküla)

Krundi suurus 53 046 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve (DP järgne) PK - kultuuri ja puhkerajatiste maa (puhke-otstarbeline maa, kuhu on kavandatud kultuuri- ja teadmuspõhiste tegevustele vajalikud ehitised, nagu seikluspark, teemapark jne)

Katastriüksuse sihtotstarve	Ärimaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil	30 hoonet koos kämpingu majadega
Hoonete suurim lubatav kõrgus	9 m, abs. kõrgus 17,5
Hoone korruselisus maa-alune/maapealne	0/2 (1+katusekorrus)
Hoone alune pind maa-pealne	7 500 m ²
Krundi täisehituse protsent	14 %
Hoone lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa pealne)	12000 m ²

Servituudi vajadus pos.1 sissesõiduteele ja Ellamäe ning Kanarbiku katastriüksustele.

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonele

Uued hooned projekteerida samas stiilis olemasoleva hoonestusega
Lubatud katusetüüp: viilkatus, kaldega 30-45 kraadi

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Planeeritud alal tuleb arvestada riigimaantee olemasolevat ja ka perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste jm. sellisega. Hoone projekteerimisel lähtuda EVS 842:2016 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Hoone väliskonstruksioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme.
- Kõik tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel

Suure Tõllu puhkeküla on piiratud 2 meetri kõrguse piirdeaiaga.

Krunt pos.3

Krundi suurus	226 398 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve (DP järgne)	parkmetsa maa
Katastriüksuse sihtotstarve	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatav arv krundil	-

Krunt pos.4 ja pos. 5

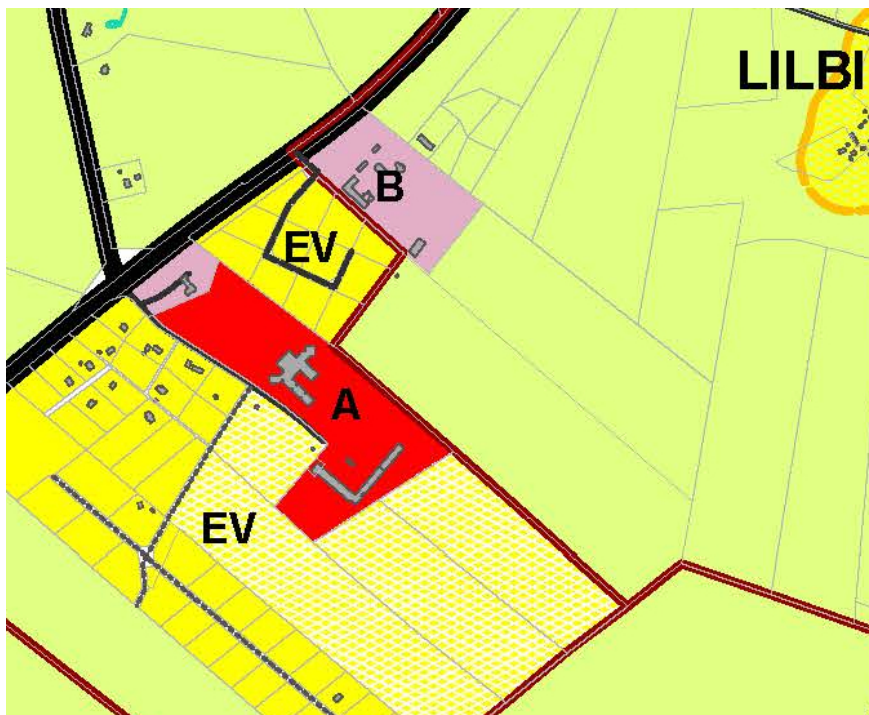
Kruntide suurused on 3505 m² ja 1454 m². Olemasolevatele kruntidele on varem projekteeritud 3 meetri laiune kergtee.

3.2 ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED ÜHISPLANEERINGU MUUTMISEKS

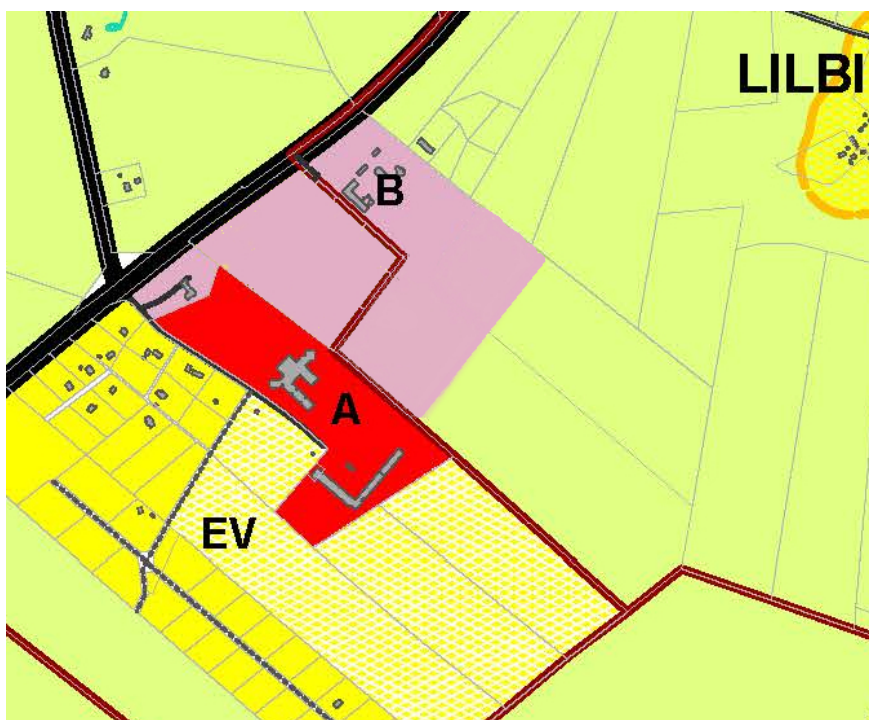
Lääne-Saare vald (endine Kaarma vald) on oma arengukavas seadnud üheks eesmärgiks puhkealade väljaarendamise ning külastus-, puhkamis- ja vaba aja võimaluste mitmekesistamine. Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule eelistatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel suurema külastajate arvuga ettevõtteid (vt p 4.3 Maakasutuse sihtotstarbed). Detailplaneeringu alale jääv Laise elamukvartal (mille maa sihtotstarvet muudetakse) on planeeritud juba aastal 2006 kaubandus-teenindusala (Suure Tõllu küla) ja asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa (Ametikool) n.ö. vahele.

Nii nagu ühisplaneeringu p. 5.1.1 on esile toodud on valla territooriumil toimunud elamuehituse üleplaneerimine, mille tõttu elamukrundid on ikka veel arendaja omanduses. Muutes ka elamukruntide osa ärimaaks, saame paremini rakendada ühisplaneeringu maakasutusprintsipe (vt. allpool näidatud maakasutuse muudatust). Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asuvad Laise tee ja Laise tee 1-16 maaüksused pereelamute alal, Mora ja Jurna maaüksused haljasmaal ning Moto maaüksus kaubandus- ja teenindusalal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ning lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

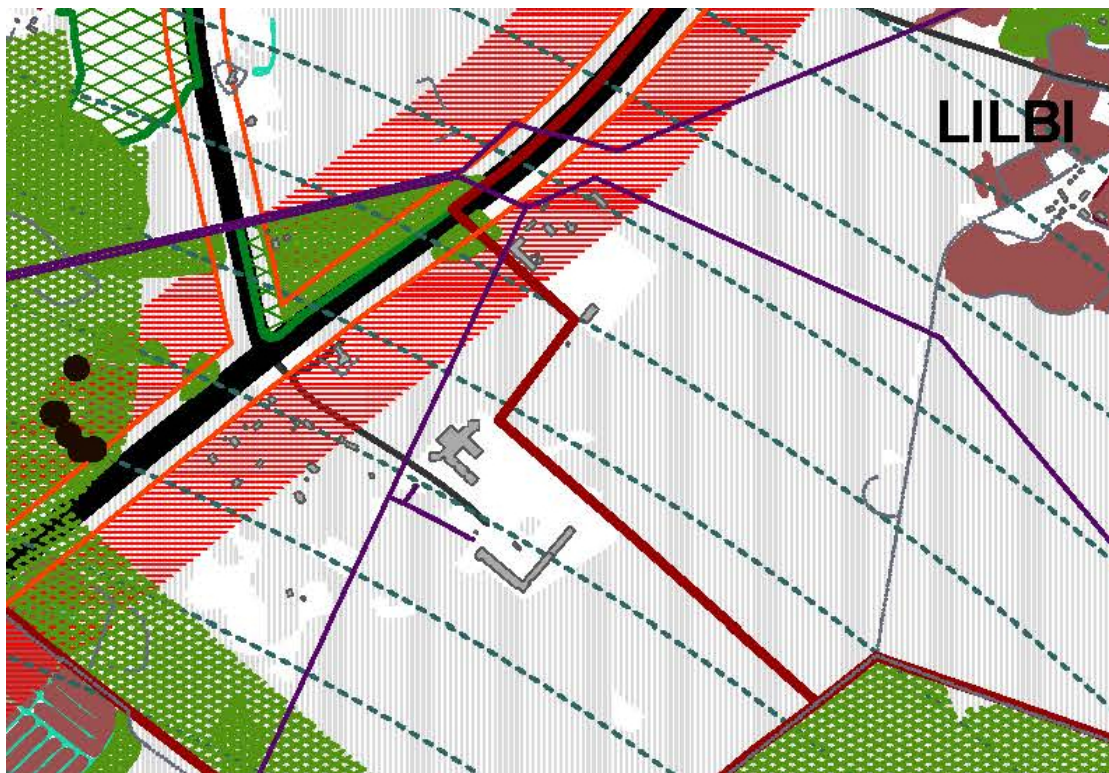
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ühisplaneeringu maakasutuse kaardil Laise elamukruntide osas pereelamute ala ning Mora ja Jurna maaüksustel osaliselt haljasmaa juhtotstarbega osa kaubandus- ja teenindusalaks.



Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuskaardist



Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse muudatus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuskaardi väljavõttel

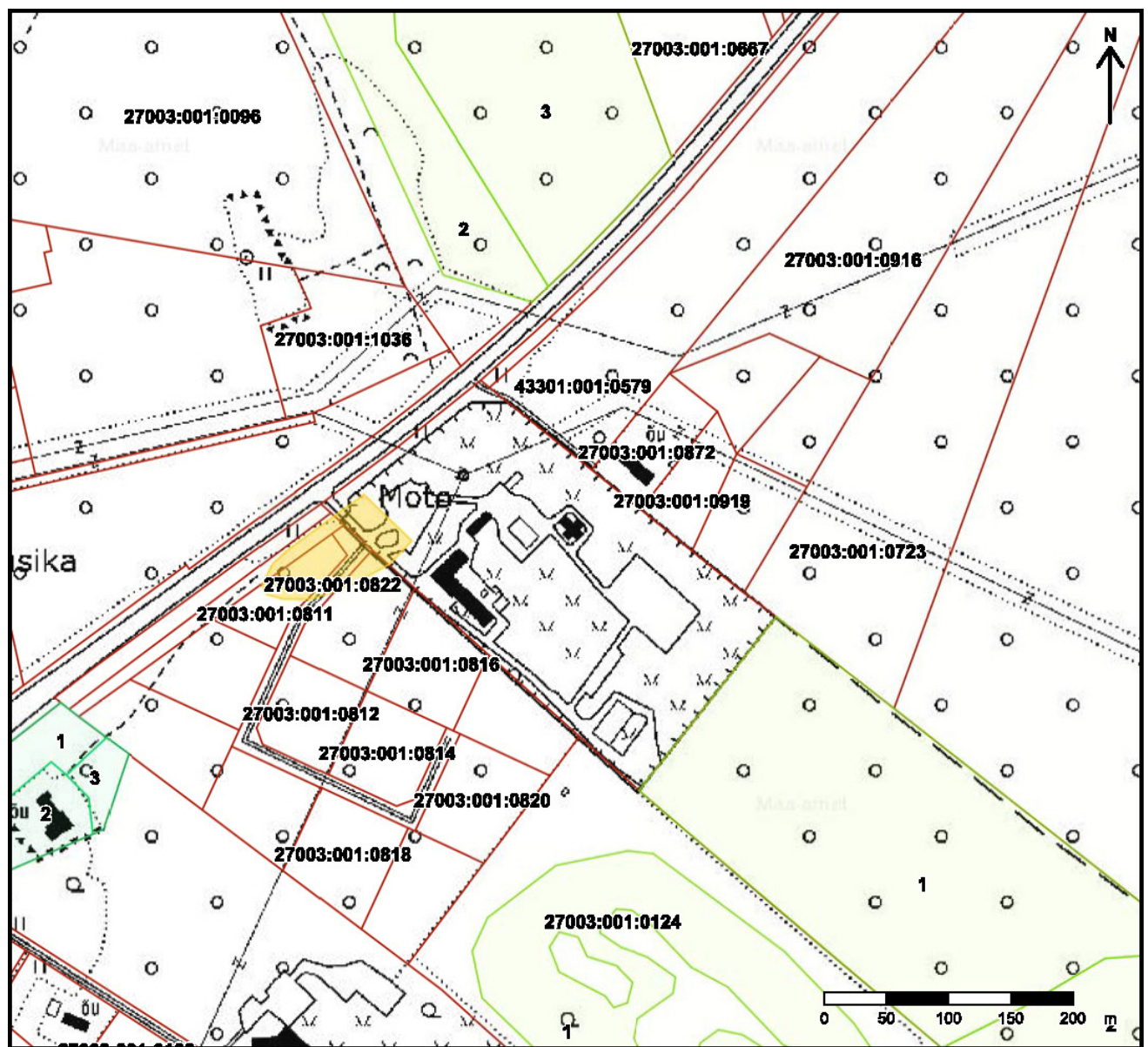


Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kitsenduste kaardist.

Kitsenduste kaardil on näidatud maantee sanitaarkaitsevöönd, mille laiuseks on määratud põhimaantee ääres 200 meetrit, kus peab arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tuleb võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Kitsenduste kaardi järgi on planeeringu alal Laise ja Moto kinnistule ulatuva vääriselupaiga asukoht. Vääriselupaik on toodud ka avalikus metsaregistris. Metsaseaduse järgi on vääriselupaik kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur. Vastavalt keskkonnaministeeriumi selgitustele on eraomanikele kuuluvas metsas vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik. (<http://www.keskkonnaamet.ee/teenused/metsandus-2/vaariselupaik/>). Käesolev vääriselupaik paikneb põhimaantee ääres ja kuna varem kehtestatud detailplaneeringuga on sinna ka ette nähtud kergliiklustee, siis on raske rakendada vääriselupaigaga seotud metsatoiminguid nagu näiteks lamapuidu eemaldamise keeld, metsa kuivendamise keeld jne.

Väljavõte metsaregistrist, kus on näidatud vääriselupaiga asukoht



X = 6460871.88, Y = 414584.39

M 1:5000

Planeeritav teemapark ei vähenda oluliselt Lilbi küla kõrghaljastust kuid lisab üldist atraktiivsust ja võimalust sportlikuks ajaviiteks nii lastele kui täiskasvanutele. Detailplaneeringuga kavandatud teemapargi kontseptsioon sobib ühisplaneeringus sätestatuga.

Ruumilise arengu põhimõtted ühisplaneeringus rekreatsiooniväärtusega avaliku ruumi haldamisel ja laiendamisel:

- *uue rekreatsiooniväärtusega avaliku ruumi kasutuselevõtt toimub eeldusel, et kaasatakse erakapitali või maade kasutuselevõtuga kaasneb oluline kaudne tulu piirkonna ruumilisele kvaliteedile;*
- *avaliku ruumi arendamisel lähtutakse esteetikast ja funktsionaalsusest;*
- *keskendutakse avaliku ruumi sidususe ja terviklikkuse parendamisele;*

3.3 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEVESI

Krundil pos.1 tuleb järgmistes projekteerimisetappides tagada olemasoleva mullastiku kaitse ning puude kasvuks optimaalsed pinnaseolud, maapinna planeerimisel luua tingimused tehnovõrkude rajamiseks ja sademevee ära juhtimiseks. Vajalik on mullatööde mahtude minimeerimine, mullatööde kaeviku ja täitemahtude võimalikult tasakaalus hoidmine edaspidises projektlahenduses. Krundi vertikaalplaneering lahendatakse täpsemalt järgmistes projekteerimise etappides, kui on teada teemaparki rajatavad atraktsioonid ja nende täpsed asukohad.

Pos.2 ja pos.3 krundidel säilib vertikaalplaneerimise osas olemasolev olukord, pos.4 ja pos.5 kergteede ehitusprojektid koos vertikaalplaneerimise lahendusega on lõppjärgus.

Sadevesi on planeeritud juhtida kogu planeerimisala ulatuses maapinda kuna on tegemist suurte haljastatud pindadega.

3.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringu käigus on tekkinud vajadus kaasata planeeringu alasse riigitee laienduse ala (vasakpöörde vajadus Moto krundile) - sissesõidu ristmik.

Detailplaneeringuga on lahendatud teemapargi (pos.1) juurdepääs Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteelt läbi olemasoleva mahasõidu Moto katastriüksusele. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud servituudi vajadusega ala Moto kinnistul. Võimaldamaks paremat juurdepääsu teemapargi alale tuleb laiendada riigiteed (10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare) Moto krundile sissesõidu osas lisades raja vasakpöörde jaoks. Enne riigitee ristumiskoha ümberehituse projekteerimist on soovitatav tellida riigitee liiklusohutusele avalduvate mõjude hindamine – analüüsides arendusega kaasneva liiklussageduse kasvu ning liikluskoosseisu ja selle põhjal koostada täpsem teeprojekt. Töö teostamisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 19.05.2015 vastu võetud määrusest nr 48 *Liiklusohutusele avalduva mõju hindamise tingimused ja nõuded mõju hindamisele*. Riigitee liiklusohutusele avalduvate mõjude hindamise, samuti riigitee ümberehituse projekteerimise, ehitamise ja omanikujärelevalve korraldajaks on Maanteeamet, tööd teostatakse hanke korras detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku rahastusel.

Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise ning uue ristmiku kavandamisel on nende projekteerimine ning väljaehitamine arendaja kohustus. Riigiteega ristumiskoha ümberehituseks annab nõuded projektile Maanteeamet (Eh § 99 lg 3) ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Järgmises projekteerimise etapis (kui on olemas riigitee ristumiskoha ja teemapargi mahuline lahendus) koostada krundisise teede ja parkla ehitusprojekt. Planeeringu ala teed projekteerida tolmuva kattega. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik §24 lg 2 p 2).

Detailplaneeringu alal paralleelselt maanteega kulgev kergliiklustee (laiusega 3 m) on momendil ehitusjärgus. Täiendavalt on vaja projekteerida kergliiklustee, mis on detailplaneeringu joonisel markeeritud kuni teemaparki rajatava jalgrattaparklani.

Detailplaneeringu ala parkimisarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 Tabel 9.1. märkus 3-le erikalkulatsiooni alusel.

Pos.1 maksimaalseks külastajate arvuks suveperioodil on planeeritud 500 inimest korraga, enamus neist viibib teemapargis 5-6 tundi.

Busside parkimiseks on ette nähtud 4 kohta – 3 bussi korraga + 1 reserv koht, toovad kohale 90 inimest, sõiduautod toovad kohale ca 410 inimest (2-3 inimest autos) 150 parkimiskohta. Teenindava personali jaoks 20 auto kohta ning jalgrataste parkimine 12 kohta.

Parkla projekteerida vastavalt EVS 843:2016 – soovitatav jagada haljastusega 20-30ne autokohaga osadeks.

Pos.2 (Suure Tõllu puhkeküla) max külastatavus on ca 130 inimest, parkimisvajadus 65 autot. Krundil on võimalik parkida nii parklas kui ka puhkemajade juures.

3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning maakasutusest ei põhjusta teemapargi ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Eeldatava tegevusega kaasnevad mõjud võivad olla ehitusaegsed, nende ulatus piirneb planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusakte.

3.5.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud alal on suhteliselt palju kõrghaljastust, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Vastavalt ühisplaneeringule ei tohi hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ületada kõrghaljastust (lk 22).

Järgmises projekteerimise etappides koostada kõrghaljastusele dendroloogiline hindamine, et kaitsta alal kasvavaid väärtuslikke puid ja nende all olevat alusmetsa. Planeerimislahenduses jääb kõrghaljastust hoonestusalasse ja seoses hoonete paigutusega tuleb osaliselt kõrghaljastust likvideerida. Haljastuse taastamiseks tuleb järgmises projekteerimisetapis tellida eraldi haljastusprojekt milles antakse kogu alale haljastuse terviklahendus.

Ehitusprojektis tuleb käsitleda puude kaitset. Enne ehitustööde algust tuleb projekti kohaselt säilitatavatele puudele luua kaitsetsoon, et kaitsta puid ehitustööde käigus tekkida võivate vigastuste ja kahjustuste või otsese hävimise eest. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda kas latt- või plasttara või mitmekordse märgistuskilega. Tsooni märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse ajal.

Kui mingil puhul on vajalik masinate või ehitajate sisenemine puu(de) kaitsetsooni, tuleb paigaldada puutüvele kaitse. Tüve ümber siduda püstised lauad, laudade ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid, vms). Laudadest kaitse peab ulatuma kogu tüve ulatuses võrani. Jälgida tuleb, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid.

Kui puu(de) kaitsetsoonis masinate liiklemine on vältimatu, tuleb ala katta puidust laastude või killustikust multšiga või paigaldada liiklemiseks sillad, et vältida mulla kokkusurumist juurestiku ümber. Multš tuleb paigaldada geotekstiilile 15-30 cm paksuse kihina. Ajutised sillad (nt tugelele paigaldatud terasplaat) jaotavad masinate kaalu suuremale alale ning suruvad mulda kokku kontsentreeritult vaid tugele all. Kui puu kaitsetsoonis on muld ja pinnas liigselt tihenenud, tuleb seal pinnas 45 cm paksuselt välja vahetada või seda õhustada spetsiaalsete masinate ja võtetega.

3.5.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3. Tuleohutuse nõuetena arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrust nr 54 „Ehitusele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning järgmisi standardeid

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1:Eelprojekti seletuskiri

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega ning planeeringuga on see tagatud – ehitiste vahelised kujad on planeeritud minimaalselt 8 m.

Tulekustutusvesi saadakse olemasolevast (pos.2, Moto katastriüksus) tuletõrjevee hoidlast ja planeeritavast uuest tuletõrjeveehoidlast (pos.1), mille juurde on ette nähtud autode ümberpööramiseks vähemalt 12 x 12 m plats. Tuletõrje veevarustus projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013. Järgnevates projekteerimistööde etapis arvestada tuletõrje veehoidlate vahemaa vastavalt standardi p 6.3.12. (alal tuleb rajada tuletõrje veevõtukohad teenindusraadiusega 100 m hoonestuseni, kusjuures tuletõrje veevõtukoha juurde tuleb rajada manööverdamiseks vajalik plats ja juurdepääsutee). Planeeringualal tuleb tagada mistahes hoonestuseni 3,5 m laiused teed kande-võimega 20 t päästeautodele.

Planeeringu ala hooned liigituvad IV kasutusviisi ja välistulekustutusvee vajadus arvutada vastavalt Tabel 1 I-V kasutusviisiga ehitiste välistulekustutusvee normvooluhulga.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, i juhul kui kasutada ka videovalvet.
- Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 243688, väljastatud 18.08.2016.

Planeeritavaid kinnistuid läbib keskpinge 10 kV VÄTTA-SIK liin. Detailplaneeringuga nähakse ette liini viimine maakaablistse, mille võimalik kulgemise trass on näidatud detailplaneeringu joonisel. Joonisel on määratud servituudi vajadusega ala, mis on elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi (arendaja) kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu ala võrguühenduste maksimaalseks läbilaskevõimeks on arvestatud. 3x 500 A

Detailplaneeringu joonisel on näidatud tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinidele ning asukohad jaotusliitumiskilpidele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.2 ÜHISVEEVÄRK JA KANALISATSIOON

AS Kuressaare Veevärk on väljastanud liitumistingimused Nr 2382.

Veevarustus kinnistul on lahendatud Moto kinnistul asuva puurkaevu baasil. Reservkaevule on detailplaneeringu joonisel näidatud asukoht pos.3 krundil. Järgmistes projekteerimisetappides kui on selgunud teemapargi ööpäevane veevajadus otsustatakse uue puurkaevu vajadus.

Moto kinnistu on ühendatud AS Kuressaare Veevärk ühiskanalisatsioonivõrku. Täiendavaks liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on määratud Ametikooli kinnistul paiknev kontrollkaev. Uus kanalisatsioonitrass on planeeritud paralleelselt olemasoleva survekanalisatsioonitrassiga, torustikud rajada isevooldsed, plastist väliskanalisatsiooni torudest. Torustike hoolduseks vajalikud kontrollkaevud näha ette teleskoopilised, sõidetaval alal malmist luugiga. Krundil peab olema tagatud reovee paisutuskõrgusest (maapinnast) allpool paiknevate ruumide kaitse üleujutuste eest. Toitlustusettevõttel on kohustus paigaldada rasvapüüdur. **Sademe- ja drenaaživate juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.** Sademeveed immutatakse pinnasesse (vt seletuskirja p.3.3)

Kanaliseeritava reoveekoguse mõõtmiseks tuleb kinnistu veesisendile paigaldada veemõõdusõlm.

Nõuded tehnovõrkude projektide koostamiseks

- Ehitusprojektid koostada vastavalt EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt
- Kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb koostada liitumisprojekt, projekteerida ja ehitada võib tegevusluba omavat ettevõtjat
- Liitumisprojekt tuleb esitada kooskõlastamiseks AS Kuressaare Veevärgile

4.3 KÜTTELAJENDUS

Hoonete kütmine detailplaneeringu alal lahendada maakütte baasil

5. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist Lääne – Saare Vallavolikogu poolt teostada maakorralduslikud toimingud – moodustada detailplaneeringu järgsed krundid.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise ning uue ristmiku kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine arendaja kohustus. Riigiteel paikneva ristumiskoha ümberehituseks annab nõuded projektile Maanteeamet Vastavalt EhS § 99 lg 3 ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Arendusega seotud kommunikatsioonid ja teed, sealhulgas vasakpöörderada riigiteel, tuleb rajada enne planeeringualal mistahes hoonete ehitusloa väljastamist. Erandina võib ehituslube väljastada Moto kinnistul paikneva olemasoleva hoonestuse ümberehitamiseks.

Detailplaneeringus näidatud servituudi vajadusega aladele sõlmida notariaalsed lepingud.