



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Reimo Saarkoppel
Pöide vald, Unguma küla

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

KIHELKONNA VALD, KIHILKONNA ALEVIK
KIHELKONNA ALEVIKUS KROONI MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 07-14-DP
Algatatud vallavalitsuse otsusega 08.05.2014 nr 75

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
Esitatud: märts 2015

KURESSAARE 2015

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 75, 08. mai 2014.a. koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	4
3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	4
4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	5
5. Keskkonnatingimused	7
6. Tehnovõrkude lahendus	7
6.1. Elektrivarustus	7
6.2. Sidevarustus	7
6.3. Soojavarustus	7
6.4. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	8
7. Servituudid	9
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
9. Ehitusjärjekord ja rajatiste väljaehitamise kohustus	9

III Joonised

1) Situatsiooniskeem	DP-1
2) Tugiplaani	DP-2
3) Põhijoonis tehovõrkudega	DP-3

II SELETUSKIRI.

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 75, 08. mai 2014.a. koos lisaga: detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Kihelkonna valla üldplaneering, kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu määrusega 26.05.2010, nr 8.
- Kihelkonna valla ehitismäärus, vastu võetud Kihelkonna Vallavolikogu 04. märts 2003 a, määrus nr 3.
- Kihelkonna valla heakorra eeskiri, vastu võetud Kihelkonna Vallavolikogu 20.aprill 2006 määrusega nr.15.
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti Standardid (EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine)

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ, töö nr 38-14-G, 15.05.2014.a.

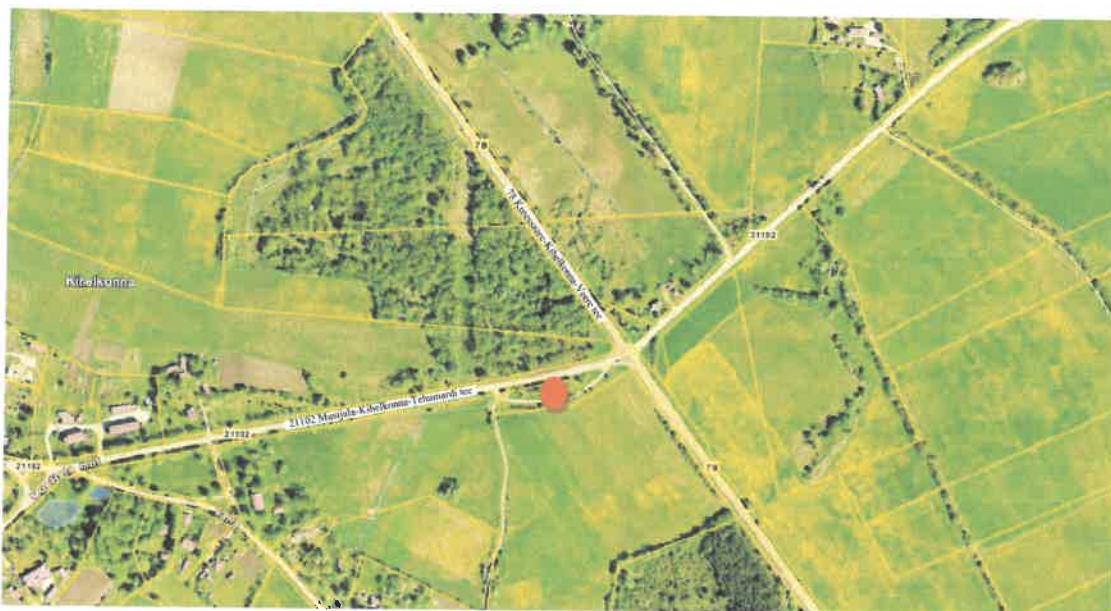
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Krooni katastriüksusele (30101:003:0528) kütusetankla koos taristute ja rajatiste rajamise võimaluse välja selgitamine.
- Liikluskorralduse lahendamine.
- Servituutide vajaduse määramine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Kihelkonna alevikus olev Krooni katastriüksus. Kinnistu piirneb järgmiste katastriüksustega: Valla tn 1 (30101:003:0102) ning 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teega (30101:005:0323). Krooni kinnistu katastritunnus on 30101:003:0528, registriosa nr 3978934, suurus 2982 m², olemasolev sihtotstarve on ärimaa-100%.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Pääs kinnistule toimub 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teelt. Lähim hoonestus paikneb ca 130 m kaugusel Kooli kinnistul (30101:003:0146).

3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on Reimo Saarkoppelile kuuluv Krooni kinnistu sihtotstarve ärimaa-100%. Kinnistul paiknevad side maakaabelliinid.

3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks ärimaa. Detailplaneeringu lahendus näeb samuti ette ärimaa sihtotstarbe. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringuga säilitatakse olemasolevad kinnistu piirid. Seoses asjaoluga, et planeeritav ala jääb Kihelkonna alevikku läbiva 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee ning 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee ristumiskoha vahetusse lähedusse, on maanteel liiklejatele suunatud teenindusjaama rajamine igati põhjendatud.

Tabel 1 Krundijaotus

Pos nr	Planeeringu järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Märkused
1	Krooni	2982	Ärimaa-Ä-002-100%	Tankla ja teenindushoone maa-ÄH	

Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeritavale krundile hoonestusala kütuse tankla, gaasitankurite, müügihoone ning abihoonete ehitamiseks.

Krundid pos 1 ja 2

Krundi kasutamise sihtotstarve- Tankla ja teenindushoone maa-ÄH-100%

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil – 5

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala – 200 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 1 korrus, 6 m maapinnast.

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Täpsustuvad hoonete projekti koostamise käigus

Arhitektuursed piirangud, pos 1:

- Katuse kaldenurk 0-35 kraadi
- Piirded: puuduvad
- Välisseinte viimistlus- täpsustatakse hoone projekti koostamise käigus

Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale alale tagatakse juurdepääs 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teelt.

Juurdepääsuna on kasutatud olemasolevat mahasõitu, mida planeeritakse laiendada. Valla tn 1 kinnistule on tagatud juurdepääs olemasoleva Kaalumaja tee kaudu. Eratee nr 3010287 Kaalumaja tee tanklasse sissesõit säilitatakse. Sissesõit tanklasse hakkab olema aleviku poolt ja väljasõit maanteed ristumiskoha poolt. Liiklusohutusest lähtuvalt on praegune riigi tugimaantee nr 78 Kuressaare – Kihelkonna – Veere poolne mahasõit nihutatud aleviku poole selliselt, et see jääb planeeritava Krooni katastriüksusele. Olemasolev juurdepääs riigimaantee maal on kavandatud likvideeritavaks.

Parkimine toimub omal kinnistul. Müügipunkti kõrvale planeeritaval platsil on parkimisvõimalus vähemalt 8-le sõiduautole või 2-le veoautole.

Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Vastavalt Kihelkonna valla heakorra eeskirjale, on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile jäätmete paigutamiseks konteineri ning sõlmima prügiveofirmaga lepingu, mis kindlustab konteineri õigeaegse tühjendamise.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", Tuleohutuse üldnõuded, Siseministri määrus nr 558 08.09.2000, Tanklate tuleohutus EPN 10.13, ET-2 0109-0288 ja EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus. Alal on lubatud hooned (müügipunkt) tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis IV (bensiinijaama hoone). Tankla ehitatakse TP-1 või TP-2 klassi ehitisena. Tuleohutuskuja määramisel peab olema tagatud, et tule levik tankla hoonelt või tankla seadmelt naaberkinnistule või vastupidi, peab olema takistatud aja jooksul, mis on vajalik päästemeeskonnale saabumiseks ja kustutustööde alustamiseks. Lähim elamu planeeritavast tanklast, Pajumõisa küla Kooli, jääb a`170 m kaugusele kirde suunas. Lähim sotsiaalasutus, Kihelkonna alevik Ravi tn 1, jääb a`650 m kaugusele edela suunas. Kütusetankla varustatakse ühe sektsioneeritud kuni 60 m³ maa-aluse mahutiga võimaldamaks ladustada diiselkütust, eridiiselkütust, biodiiselkütust ja erineva oktaanastmega bensiini. Maa-alust kütusemahutite kuja ehitisteni ja naaberkrundi piirini on vähemalt 5 m. Mahutite peal peab pinnasekiht olema vähemalt 0,9 m.

Täitmis- ja tühjendamiskohad ning mahutid peavad olema varustatud piksekaitse süsteemidega. Piksekaitse lahendatakse eraldi projektiga, arvestades kõiki terminali iseärasusi. Täitmis- ja tühjendamiskohtadel peab olema tagatud lekke varajane avastamine. Vajalikud meetmed peavad arvestama käideldava põlevvedeliku omadustega ning neid määratakse projektis riskianalüüsi tulemusest lähtudes.

Mahutid, metalltorustikud ja tankurid maandatakse. Tsisternautole nähakse ette maanduskontuuriga ühendatud maanduskontaktid.

Kütusetanklas peab olema tulekustutusvahendite tugipost teisaldatava tulekustutusvarustuse hoiustamiseks. Tankimissaarele paigaldatakse pulberkustuti (AB III E klass) toimeaine kogusega 6 kg. Tanklasse nähtavale kohale seatakse üles keelumärgid suitsetamise lahtise tule kasutamise kohta.

Planeeritavas gaasitanklas kasutatakse LPG ja/või CNG autogaasi maapealseid mahuteid max mahtuvusega 5 m³. Gaasitankla laadimisplats ja sellega seotud pumpla varustatakse jahutussüsteemidega, mis annavad intensiivsuseks vähemalt 10 l/min x m². Gaasimahuti maksimaalne maht määratakse riskianalüüsi põhjal, arvestades kehtivaid õigusnorme. Kuni 5 tonnise vedelgaasimahuti minimaalne kaugus teisest ehitistest on 3 m.

Tuletõrje veevõtukohana nähakse ette Krooni kinnistule rajatavat maa-alust tuletõrjeveemahutit mahtuvusega 56 m³. Mahutit täidetakse kinnistule planeeritava puurkaevu baasil või vajadusel paakautodega. Vahemaa veevõtukohta luugist kuni TP3 tulepüsivusklassi ehitiseni peab olema vähemalt 20 m. Vahemaa veevõtukohta luugist kuni TP1 tulepüsivusklassi ehitiseni peab olema vähemalt 10 m. Tuletõrje veevõtukohta kasutades peavad olema täidetud EVS 812:6 „Ehitise tuleohutus“ osa 6: „tuletõrje veevarustus“ 7.5 esitatud nõuded. Tuletõrjeauto peatumis- ja manööverdamiskoht on planeeritaval teel ja platsil, mis peab olema avatud, sõidetav ning talvel lumest puhastatud.

Kihelkonna alevikus Krooni maaüksuse detailplaneering

5. Keskkonnatingimused

Planeeringuala asub Kihelkonna aleviku idapiiri läheduses. Ümbruses puuduvad miljööväärtuslikud alad, kaitstavad loodusobjektid, roheline võrgustik, avaliku kasutusega alad ja elamualad. Kui tanklate kasutamisel peetakse kinni kõikidest vedelkütuse käitlemise ja hoidmise reeglitest ja ettekirjutustest, ei oma planeeritud tegevus olulist kahjulikku mõju inimestele ja ümbritsevale loodusele.

Ehitusprojekti koostamisel ja ehitusloa taotlemisel tuleb arvestada keskkonnaministri 31. jaanuari 2005 määruse nr 4 „Bensiini veo ja bensiini terminaalides ning tanklates hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“ ja 11. juuni 2014 määruse nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ nõuetega. Käesoleva planeeringuga planeeritava tankla laadimiskäive jääb alla 2000 m³/aastas. Suure laadimiskäibe korral (üle 2000 m³/aastas) reguleeritakse tankla tegevust välisõhu saasteloaga. Välisõhu saasteloa vajalikkuse korral tuleb see taotleda enne uue paikse saasteallika ehitusloa taotlemist (vastavalt välisõhu kaitse seaduse § 148-le).

6. Tehnovõrkude lahendus

6.1. Elektrivarustus

Lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Saarte Region poolt 16.12.2014a väljastatud tehnilised tingimused nr 226216 elektrienergiaga liitumiseks.

Kinnistule on ette nähtud ligipääsetavasse kohta maakaablid ning liitumiskilp algusega naaberkinnistule planeeritavast mastalajaamast. Kilbi asukoht on valitud selliselt, et see ei segaks jalakäijate ega transpordi liiklust, tagatakse vaba juurdepääs näidu fikseerimiseks ning teenindamiseks igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees tagatakse teenindusruum vähemalt 1m).

Peale planeeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pakkumised koostatakse vastavalt kehtivale korrale. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Klienditeenindusse. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ.

6.2. Sidevarustus

Lahenduse koostamise aluseks on AS Eesti Telekom poolt 16.12.2014a väljastatud tehnilised tingimused nr 23589243.

Planeeringus on ette nähtud Krooni katastriüksust läbiva sidekaablitrassi ümberpaigutus kõrval asuvale Valla tn 1 kinnistule ja samast trassist planeeritakse sidekaabel tanklasse.

6.3. Soojavarustus

Planeeringu lahendus näeb ette lokaalse küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

6.4. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil. Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Puurkaevu vajalik hooldusala (10m) on esitatud joonisel 3. Esitatud on ka perspektiivne veetorustik puurkaevust planeeritava hooneni.

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud septik ja filtriväljak eesvooluga lääne pool olevasse kraavi. Kanaliseerimine ühendatakse müügipunktiga olmevete ärajuhtimiseks. Müügipunkti WC-d ei planeerita, planeeringualale on ette nähtud kuivkäimla. Oluline on nõuetekohane filtriväljaku rajamine, vältimaks reostuse lekkimise riske. Filtriväljakust kraavi suubuv vesi peab olema puhas. Kraavi juhitava heitvee reostusnäitajad peavad vastama järgmistele piirväärtustele ja puhastusastmele: biokeemiline hapnikutarve (BHT7) 40mg/l, keemiline hapnikutarve (KHT) 150 mg/l, heljuvaine 35 mg/l. Samad näitajad kehtivad ka sademevee kohta. Naftasaaduste sisaldus sademevees ei tohi ületada 5 mg/l. Heitvee ja sademevee reostusnäitajate ning ohtlike ainete sisalduse ja heitvee pH määramiseks peab vee erikasutaja tagama loaga määratud kohtadest proovide võtmise ning korraldama proovide analüüsi. Soovituslik septiku ning filtriväljaku asukoht on esitatud joonisel 3.

Filtriväljak peab olema vastavuses Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nõuetega.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- arvestatakse krundil olemasolevat maapinna reljeefi;
- paikneks kohas, kus ei ohusta üleujutused;
- jääks hoonest valdavate tuulte suhtes allatuult;
- jääks joogivee kaevust allandõlva;
- jääks põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- valitaks välja võimalik otstarbekaim suubla puhastist väljuvale heitveele;

Planeeritava ala ja hoone katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Kõvakattega alale näha ette õlipüüduritega sajuvete kogumiskaevud. Õlipüüdurist väljuv vesi juhitakse kanaliseerimistorusse peale filtriväljakut. Õlikiht jääb mahutisse ning tuleb sealt regulaarselt eemaldada.

Täpne omapuhasti ning puurkaevu asukoht selgub hoone projekti koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.

Lähtuvalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4-le tuleb heitvee ja sademevee väljalasule, mille suublaks on veekogu ehk antud juhul kraav, taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba. Vastavalt veeseaduse § 2 p 17-le on veekogu püsiv või ajutine voolava (vooloveekogu- jõgi, oja jm) või aeglaselt liikuva (seisva) veega (seisveekogu-, meri, järv, veehoidla jm) täidetud pinnavorm.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Valla tn 1 (30101:003:0102)	OÜ Elektrilevi	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaihing Jaotusvõrk kasuks.
Valla tn 1 (30101:003:0102)	Krooni kü	Juurdepääsutee ning tehnovõrgu/ rajatise seadmiseks	Reaalservituut kanalisatsioonitorustiku rajamiseks
Mustjala mnt 15 (30101:003:0041)	Krooni kü	Tuletõrje veevõtukoht	Reaalservituut rajatava tiigi ning sinna juurde kuuluva juurdepääsu kasutamiseks

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks planeeritava ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Kuna planeeringualal põhitegevuseks on autode tankimine ja parkimine, siis see eeldab territooriumi ööpäevaringset valgustust, teenindava personali kohalolekut ja valve rakendamist. Kogu territoorium võiks olla valvekaamerate mõjualade piirides. Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Enne ehitustöödega alustamist on soovitatav piirata kinnistu vabad küljed ajutiste piiretega ja ehitusplats valgustada. Rakendatavad meetmed vähendaksid kuritegevuse riske.

9. Ehitusjärjekord ja rajatiste väljaehitamise kohutus

- Uued mahasõidud tuleb välja ehitada, likvideeritavad tee-elementid likvideerida ning mahasõitude vajalikud nähtavused tagada enne tanklale või hoonele ehitusloa väljastamist
- Ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus
- Tehnovõrkude rajamine
- Hoonete ja rajatiste ehitus