

KLOTOID

SAARE MAAKOND
LAIMJALA VALD, LAIMJALA KÜLA
REINU I KINNISTU
DETAILPLANEERING

Töö nr. 1208-51

JUHATAJA	I. HIMMIST
ARHITEKT	T. TRUUMAA
KOOSTAS	P. HEIN

2008

Tellija: LAIMJALA VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	18
	jooniseid	5

SISUKORD	lk. nr.
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	3
1.1 LÄHTESITUATSIOON	
1.1.1 Lähtematerjalid	4
1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4-5
1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5-6
1.3 KRUNDIJAOTUS	6
1.4 HOONESTUS	6
1.5 JUURDEPÄÄSUDE LAHENDUS	6-7
1.6 PIIRDED	7
1.7 HALJASTUS JA HEAKORD	7
1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	7-8
1.9 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	8
1.10 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
1.10.1 Keskkonnakaitselised tingimused	8-9
1.6.2 Tuleohutus	9-10
1.6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
1.11 SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD MÕJUD	11-12
1.11 DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	12
2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	13-18
JOONISED	
Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Maakasutuse skeem M 1:1000	leht 3
Põhijoonis M 1:1000	leht 4
Tehnovõrkude skeem M 1:1000	leht 5
ILLUSTREERIV MATERJAL	
LISAD	

LAIMJALA VALD, LAIMJALA KÜLA, REINU I KINNISTU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

- **Planeeritav ala asukoht ja suurus:**

Planeeritavaks alaks on Reinu I kinnistu.

Maaüksus asub Ida-Saaremaal, Laimjala vallas, Laimjala külas. Maa-ala suurus on 9,94 ha..



planeeritava ala asukoht

- **Planeeringu eesmärk**

Käesoleva planeeringu eesmärk puuetega inimestele mõeldud toetatud elamise ja tööppekeskus ja keskuse tegevuseks vajalike ehitiste ning kommunikatsioonide planeerimine ning kinnistu jagamine ja sihtotstarvete määramine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.1 LÄHTESITUATSIOON

1.1.1 Lähtematerjalid

- Laimjala Vallavolikogu otsus nr. 1-1/16 26.08.2008 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Saare maakonnaplaneering 2015
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Hadwest OÜ, 2004)
- OÜ Jaotusvõrgu Saarte regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 153643 18.11.2007

1.1.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Reinu I kinnistu.

Maaüksus asub Ida-Saaremaal, Laimjala vallas, Laimjala külas. Maa-ala suurus on 9,94 ha. Kinnistu piirneb põhjast Valjala - Laimjala teega ja Reinu II mü. Maaüksusel asub pooleliolev hoone, mida hakati ehitama 80-ndatel aastatel lasteaed-kooliks.

Juurdepääs krundile on Masa – Laimjala - Tumala teelt mööda vallateed, kuni Reinu kinnistu piirini. Sealt vallale kuuluv tee lõpeb ning edasine tee on juba eratee. Maa-ala läbivad 10kV kõrgepinge õhuliin, kõrge- ja madalpinge maakaablid ning veetrass.

Planeeringualast idas paikneb Laimjala küla pinnaspuhastus-meetodil töötav reoveepuhastussüsteem, mis ehitati valmis 2008 aasta lõpul ja käivitati 2009 aastal.

Kinnistu lääneosas kehtib 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32 kehtestatud Laimjala küla Reinu kinnistu detailplaneering, millega planeeriti Reinu kinnistu läänepoolsele maa-alale puhkeküla. Käesoleva planeeringu koostamise ajaks on Reinu kinnistu jagatud kaheks: Reinu I mü. ja Reinu II mü. Käesolevaga planeeritakse Reinu I kinnistut.

1.1.3 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 30.12.2008	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Registri osa number
Reinu I mü.	Rae Terminal OÜ	9,94 ha	Maatulundusmaa 75% Ärimaa 25%	38601:003:0404	3292834

Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Teadaolevalt ei asu planeeritav territoorium maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud looduskaitselisi objekte.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Reinu kinnistu detailplaneering kehtestatud 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32	ca 0,33 ha	Laimjala Vallavalitsus	Kadaka mü. ning puurkaevu ja pumppla juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 0,3 ha	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritava alal paikneb 10kV elektriliin, kõrge- ja madalpingekaablid
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 0,15 ha	Veetrassi valdaja	Planeeritava alal paikneb veetorustik
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	ca 0,07 ha	Kanaliseerimisvõrki valdaja	Planeeritava alal paikneb kanalisatsiooni torustik
Eesti Vabariigi määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded	ca 0,72 ha	Keskkonnateenistus ja Laimjala vallavalitsus	Olemasoleva reoveepuhasti sanitaarkaitsekuja

1.1.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.

Laimjala vallal puudub üldplaneering. Kinnistu lääneosas kehtib 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32 kehtestatud Laimjala küla Reinu kinnistu detailplaneering, millega planeeriti Reinu kinnistu läänepoolsele maa-alale puhkeküla.

1.2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesolevaga on planeeritav ala jagatud viieks erineva sihtotstarbega krundiks.

Krundile nr 1 on kavandatud kaasaegne puuetega inimestele mõeldud toetatud elamise keskus. Plaanitud on pakkuda puuetega inimestele igapäevaelu toetamise ja kogukonnas elamise teenust.

Saare maakonna sotsiaalhoolekande arengukava 2009-2015 on rõhutatud võimetekohast tööhõivet kõikidele inimestele ja võrdse kohtlemise printsiipide jälgimist. Laimjala toetatud elamise ja tööõppe keskus soovitakse tagada igale puudega ja/või erivajadusega inimesele maksimaalselt iseseisvaks igapäevaeluga toimetulekuks vajalikud teenused ja asjatundlik juhendamine. Kuigi Laimjala tööõppe keskus ei ole mõeldud ainult Saare maakonna elanikele, on keskuse rajamine lisatud Saare maakonna sotsiaalhoolekande arengukavasse 2009-2015. Samas on Saare maakonnas olemas potentsiaalne klientuur 40-60 sellise inimese näol.

Sihtgrupiks keskusele on:

- Kerge ja keskmise vaimupuudega inimesed
- Toetatud elamise teenust vajavad inimesed
- Töötamise toetamise teenust vajavad inimesed
- Sotsiaalsed ja vaimset tuge vajavad inimesed
- Igapäevaelu toetamise teenust vajavad inimesed
- Töö ja kutseõppealase abi ja nõustamist vajavad inimesed

Kompleksi on kavandatud 150 elukohta, päevakeskus, koolituskeskus.

Krundi sihtotstarbeks on määratud tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande maa.

Krundile nr 2 on planeeritud Krundile nr 1 kavandatud toetatud elamise keskuse tarbeks tootmiskompleks. Krundi sihtotstarbeks on määratud tootmishoone maa.

Krunt nr 3 on moodustatud varem planeeritud puhkekülale. Reinu kinnistule planeeritud puhkeküla detailplaneering on kehtestatud 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32. Käesolev planeering puhkeküla lahendust ei muuda, vaid moodustatakse puhkekülale eraldi krunt sihtotstarbega majutushoone maa.

Krunt nr 4 on moodustatud Reinu I kinnistu lõunaosale jääva maa-alale. Hoonestust sinna kavandatud ei ole ning sihtotstarbeks on määratud looduslik haljasmaa.

Krunt nr 5 on moodustatud Reinu I kinnistule planeeritud avaliku kasutusega teele. Krundi sihtotstarbeks on määratud tee ja tänava maa.

1.3 KRUNDIJAOTUS

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Pindala ha	Sihtotstarve
Krunt nr 1	1,09	tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande maa 100% (katastri sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa või ärimaa)
Krunt nr 2	2,03	tootmishoone maa 100% (katastri sihtotstarve tootmismaa)
Krunt nr 3	4,64	majutushoone maa 100% (katastri sihtotstarve ärimaa)
Krunt nr 4	0,82	looduslik haljasmaa 100% (katastri sihtotstarve maatulundusmaa)
Krunt nr 5	0,55	tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Vallavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

1.4 HOONESTUS

Krundil nr 1 paiknev ehitamisjärgus hoone võib vajadusel lammutada või rekonstrueerida.

Hooned projekteerida kaasaegses arhitektuurikeeles, samas peab arhitektuurne lahendus olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale.

Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne). Tootmishoone puhul on lubatud kasutada plekki. Oluline on, et hoonestuses tagatakse ühtne ja harmooniline üldmulje ning, et naaberkruntide hooned moodustaksid terviku.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

1.5 JUURDEPÄÄSUDE LAHENDUS

Olemasolev juurdepääsu tee algab Laimjala - Masa maanteelt ja on kuni Reinu I kinnistu piirini valla tee. Alates planeeritavast kinnistust on tee eratee, millel on kitsendus naabermaaüksuse (Kadaka talu) suhtes. Käesoleva planeeringuga on üle Reinu I kinnistu kavandatud uus tee. Teele moodustatud eraldi krunt.

Planeering teeb ettepaneku vastavalt AÕS § 155 ja Teeseaduse § 4 lg 4 määrata asumi sisene juurdepääsutee koos teemaaga avalikult kasutatavaks teeks ning anda see üle valla omandisse. Kavandatavalt avalikult teelt on planeeritud juurdepääsud Kivikalme ja Oru maaüksustele. Nendel kruntidel hetkel puuduvad ametlikud juurdepääsud.

Tee rajada mustkatttega ning teekatte minimaalne laius 4,5 m.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika (veoauto gabariit) liikumise.

1.6 PIIRDED

Toetatud elamise ja tööõppekeskus peab olema ääristatud tehisluku või loodusliku piirdega.

Põhjast piirab maa-ala olemasolev kiviaed, mis tuleks korrastada ja võsast puhastada. Piirde tüüpina on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, irs-, rõht-, roigasaed) ja kiviaedu.

Võib kasutada ka rohelist värvi võrkaeda.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid. Piirete kõrgus võiks jääda vahemikku 1-1,5 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

1.7 HALJASTUS JA HEAKORD

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Metsa alad tuleks võsast puhastada ja korrastada. Samuti tuleb korrastada kadastik.

Väljaspool hoonestatavat ala olev maa-ala säilitada senisel kujul, et oleks võimalik seda kasutada ka edaspidi loodusliku metsa- ja haljasmaana.

Uue haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kuna planeeritava ala domineerivaks puuliigiks on kask, siis võiks ka uue haljastusena kasutada nimetatud puuliiki, aga ka teisi heitlehelisi puid, mis ümbrusega sobivad. Haljastuse elavdamiseks võiks kasutada mõnda värviliste lehtedega puuliiki nagu näiteks punane vaiker.

Kõrg- ja põõsashaljastusega kaetud aladele võib väikevormide näol rajada puhkekohti hooldekodu elanikele (näit. pingid, lauad, kiiged, valgustus jne).

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Veevarustus:

Vastavalt Luha Invest OÜ poolt koostatud ekspertarvamusele Laimjala külasse kavandatava õppekeskuse puhastusseadmete võimaliku lahenduse kohta arvestatakse vee tarbitavaks koguseks kompleksi kohta ööpäevas on ca 30 m³. Kuna Laimjala küla varustav puurkaev ei suuda oma tootlikkuse juures täiendavaid hooneid veega varustada on planeeritavate hoonete varustamiseks veega kavandatud rajada krundile nr 2 ühine puurkaev pumplaga ning sealt vedada laiali veetorustik. Puurkaevu ja pumpa haldamise korraldab arendaja.

Kanalisatsioon:

Vastavalt Luha Invest OÜ poolt koostatud ekspertarvamusele Laimjala külasse kavandatava õppekeskuse puhastusseadmete võimaliku lahenduse kohta arvestatakse reovee tarbitavaks koguseks kompleksi kohta ööpäevas on ca 30 m³. Järgnev reovee käitlemise lahendus lähtub nimetatud ekspertarvamusel (tervikteksti vt planeeringulahenduse lisast). Õppekeskus rajamisel ei pea ekspert otstarbekeks ehitada Õppekeskusele uut reoveepuhastit, mis puhastab ainult õppekeskuse reovett vaid ühitada olemasolev, 2008 aastal rajatud pinnaspuhasti Õppekeskusele uue, ehitatava reoveepuhastiga, mille jõudlus inimekvivalentides on 220 ie.

Võttes arvestuse aluseks et 1 ie on võrdne 60 g BHT₇/d, tuleks rajada uus reoveepuhasti reostuskoormusele 13,2 kg BHT₇/d. Selline lahendus oleks otstarbekas, loodusele sõbralikum ja inimestele arusaadavam, kui kaks kõrvuti asetsevat ja töötavat, ühel eesmärgil ehitatud rajatist.

Sellise lahenduse korral oleks otstarbekas jätta (ilma ümberehituste vajadusteta) juba rajatud pinnaspuhastussüsteem uue rajatava reoveepuhasti järelpuhastuse osaks. Olemasolevast süsteemist saaks ära kasutada kindlasti reoveepumpla, mis samuti ei vaja mingeid ümberehitusi täiendava reoveekoguse vastuvõtmiseks.

Juhul kui puhastussüsteemi ei soovita integreerida, on Õppekeskusel võimalik olemasoleva pinnaspuhasti kõrvale rajada loomulikult ka oma reoveepuhasti, mille väljavoolu saab juhtida samasse eesvoolu (kraavi), kuhu juhitakse käesoleval ajal Laimjala pinnaspuhasti väljavool.

Puhastusprotsess peab toimuma suletud ruumis, kuna lahtise puhasti sanitaarkaitsekuja on 100 m ja 100 m raadiusesse jäävad planeeritaval territooriumil eluhooned. Kinnise puhasti kuja on 50m ning sellega saab tagada ala kus elamuid ei paikne. Planeeritav puhasti on kavandatud krundile nr 1, olemasoleva küla puhasti lähedusse.

Sademevee äravool:

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega kraavidesse või rohelistele aladele kus nad imuvad pinnasesse.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Jaotusvõrgu saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 153643 18.11.2008 a.

Orienteeruv tarbimine Krundil nr 1 ja Krundil nr 2 kokku on 3x160 A.

Hoonete toited tuua Krundil nr 3 paiknevast elektrikapist. Kruntide liitumiskapid paigaldada piiri äärde juurdepääsutee lähedusse.

Side

28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32 kehtestatud Laimjala küla Reinu kinnistu detailplaneeringuga on antud kogu maa-ala sidelahendus. Käesolev planeering varem kavandatud AS Elion Ettevõtte poolt pakutavat sideühenduse lahendust ei muuda.

Kinnistule on planeeritud side jaotuskapp, kuhu tuuakse sidekaabel, mis ühendatakse katlamaja juures asuva olemasoleva sidekaabli trassiga. Jaotuskapist tuua kaabel ühendused puhkekülani ja hooldekoduni.

Välisvõrkude tehniline lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sidetrasside projekteerimine ja välja ehitamine toimub arendaja finantseerimisel.

1.9 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt nr 1	Krunt nr 2, Krunt nr 3	Reaalservituut	Krunt nr 2 võib oma reoveed juhtida Krundile nr 1 planeeritud kanalisatsioonitorustiku kaudu Krundile nr 1 planeeritud reoveepuhastisse	ca 900 m ²
Krunt nr 2	Krunt nr 1	Reaalservituut	Krunt nr 1 saab veeühenduse Krundile nr 2 planeeritud puurkaevust veetorustiku kaudu	ca 450 m ²
Krunt nr 3	Kadaka mü.	Reaalservituut	Varem planeeritud juurdepääsutee	ca 0,18 ha
Krunt nr 3	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Krunt nr 1 ja Krunt nr 2 elektritoide on planeeritud Krundil nr 3 asuvast elektrikapist	ca 60 m ²
Krunt nr 5	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Krunt nr 1 ja Krunt nr 2 elektritoite kaabel	ca 600 m ²
Krunt nr 5	Krunt nr 2 ja Krunt nr 3	Reaalservituut	Krundi nr 2 ja Krundi nr 3 sideühendus	ca 600 m ²
Kivikalme mü.	Oru mü.	Reaalservituut	Oru kinnistu juurdepääs avalikult teelt	ca 100 m ²

Märkused: Vallavalitsus võib nõuda ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.

1.10 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID**1.10.1 Keskkonnakaitselised tingimused**

Hoonete projekteerimisel tuleb leida sobivaid lahendusi, mis võimaldaksid arvestada hoonete asukohtade valikul: olemasolevate looduslike tingimustega, kõrghaljastusega, lagendikega.

Mõjud taimestikule**Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks**

Oluline on, et kadastikku ja kõrghaljastusega alale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Soovitav on täpsustada raiete plaan iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puude- ja põõsagrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Maha on lubatud võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puid.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda

ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Muud keskkonnakaitselised tingimused

- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütteks on planeeritud lokaalne kombineeritud küttega katlamaja.
- Hoonete veega varustamiseks on planeeritud üks ühine puurkaev. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.
Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.
- Vastavalt Veeseadusele on planeeritava puurkaevu sanitaarkaitse kuja 50 m puurkaevust. Sanitaarkaitse alal pidada kinni Veeseaduse § 28¹ seatud kitsendustest.
- Eeldatav maksimaalne vee tarbitav kogus ööpäevas on ca 30 m³. Reovee käitlemiseks rajada krundile nr 1 nõuetekohane reoveepuhasti, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones. Vaata Luha Invest OÜ poolt koostatud ekspertarvamust planeeringu lahenduse lisas.
- Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded on planeeritud suletud reoveepuhasti, mille sanitaarkaitsekuja 50 m.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Soovituslikult paigaldada prügimaja eri liiki konteinerite tarbeks. Konteinerid tühjendada jäätmeluba omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega kraavidesse või rohelistele aladele kus nad imuvad pinnasesse.

1.10.2 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass: Krundile nr 1 kavandatud hooldekodu hoone TP1, Krundile nr 2 kavandatud tööstushoone TP1 või TP2. Tööstushoone tulepüsivusklass täpsustatakse hoone projektiga. Hoonete ümber rajada teed, et tagada päästeauto juurdepääs igast hoone küljest. Teed ei tohi rajada hoonete lähemale kui 4m.

Teemaale on kavandatud tuletõrje veemahutid. Arvutuslik kustutusvee hulk on minimaalselt 162 m³ Soovituslikult paigaldada mitu mahutit (näit 3x60).

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

1.10.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet. Korrashoiu tagamine planeeritaval alal algab ennekõike krundi omanikust. Kiired parandustööd (lõhutud pink, graffiti maja seinal jne) vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi. Kiirele korrastamisele peaks järgnema järelevalve.

Elavus.

Elava kasutusega aladel on madalam kuritegevus, sest mitmekesise kooslusega aladel liigub rohkem inimesi ja seega inimeste poolt iseeneslikult tekitatav valve on tugevam.

Nähtavus ja valgustus.

Ühiskasutatavad alad (parklad, pargid jne) peaksid olema valgustatud ja nähtavad hoonete akendest, see vähendab salajasi vargusi. Jalakäijate teed peavad olema samuti hästi valgustatud, vastasel juhul tekitab see inimestes pimedal ajal hirmu ja hõlbustab kuritegevust.

Territoriaalsus.

Inimlikus mõõtkavas ehitamine ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate aladel tagab suurema korrashoiu ja vähendab vandalismi. Autode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena väikese pindalaga parkimisplatsidele tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevust.

Vastupidavus ja ligipääsetavus.

Hoonete tagumised ukse ja aknad peaksid olema turvalisemad/vastupidavamad, et raskendada sissemurdmist. Vastupidavad ukse ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski. Üldkasutatavad prügikastid ja pingid peaksid olema vastupidavatest ja raskesti süttivatest materjalidest.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teede ei anna reeglina tõhusaid tulemusi (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

1.11 SOTSIAAL - MAJANDUSLIKUD MÕJUD

Kavandatud toetatud elamise ja tööõppe keskus Laimjala külassee nõukogude ajal ehitama hakatud ja käesoleval ajal pooleli oleva lasteaia kohale tagab poolioleva hoone rekonstrueerimise ja aitab sellega korrastada ümbruskonda.

Käesoleva planeeringu koostamise ajal üha suureneva tööpuuduse olukorras luuakse Laimjala tööõppe keskusega rajamisega juurde uusi töökohti, seoses millega saavad tööd ja vajalikku väljaõpet kohalik elanikkond. Samuti tekib kohalikul talunikul võimalus müüa oma toodangut.

Elukvaliteedi oluline osa on rahuldust pakkuv töökoht ning töökohakindlus, mis on ka vaesuse ja tõrjutuse vähendamise olulisim tegur. Tööõppe keskuse sihtgruppi kuuluvatele Saare maakonna elanikele tekib täiendav võimalus osaleda võimetekohastes õpingutes ja tööelus. Samuti pakutatakse toetatud elamise ja töötamise teenust majanduslikes raskustes inimestele ja peredele

Saare maakonna sotsiaalhoolekande arengukava 2009-2015 on rõhutatud võimetekohast tööhõivet kõikidele inimestele ja võrdse kohtlemise printsiipide jälgimist. Laimjala toetatud elamise ja tööõppe keskuses soovitakse tagada igale puudega ja/või erivajadusega inimesele maksimaalselt iseseisvaks igapäevaeluga toimetulekuks vajalikud teenused ja asjatundlik juhendamine.

Tööõppe keskus on planeeritud kuni 150 inimesele, mis võrreldes Laimjala küla elanike arvuga on ca 2 korda suurem. Keskuse suurus ja sihtgrupp, kes seal elama ja töötama hakkab võib tekitada kohalikus elanikus hirmu, kuna nad ei tea, kuidas keskus tööle hakkab. Siinkohal mõned rakendatavad abinõud:

- Teenusel olevate inimestega tegelevad vastavalt EV Hoolekandeseadusele tegevusjuhendajad olenevalt teenuse liigist 1 tegevusjuhendaja 3-10 kliendi kohta ja ööpäevaringselt.
- Ümbritsevale elanikkonnale ohu tekkimise välistab klientide tervisliku seisundi ja elukorralduse stabiilne ning pidev jälgimine.
- LTÕK-e territoorium on piiratud ja klientidele kehtivad sisekorraeeskirjad ja kodukord, mille rikkumisel ja kaebuste tekkimisel lõpetatakse sõlmitud majutus- ja/või toitlustus- või tööleping

1.12 DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Planeeringujärgsete kruntide teenindamiseks on kavandatud uued juurdepääsuteed mahasõiduga valla munitsipaalteelt. Krundile nr 5 on kavandatud avaliku kasutusega tee, ülejäänud tee osas, mis ei jää krundi nr 5 piiridesse, tuleb kasutajate vahel sõlmida realservituudi lepingud.

Teemaa krundil nr 5 ei võta Laimjala vald kohustusi tee ja tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritavate juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamise ja finantseerimise kohustus on huvitatud isikutel.

Kinnistuomanike osalus teede projekteerimise korraldamise ja väljaehitamise finantseerimisel lepitakse kokku eraldi lepingutega Laimjala valla ja huvitatud isikute vahel.

Teemaa krundi munitsipaalomandisse võõrandamise tingimused lepitakse kokku kinnistu valdaja ja Laimjala Vallavalitsuse vahel.

Planeeringuala arendaja kohustus on korraldada puurkaevu ja pumpla haldamine, reovee käitlemine ja loodusesse tagasijuhtimine ning vee erikasutusloa taotlemine. Vee erikasutuse eest vastutav isik peab tagama reoveepuhasti hooldamise ja töö nõutava efektiivsuse ning heitvee piirväärtuste vastavuse kehtivatele normidele ja maksma saastetasu.

Hoonetele ehitusloa saamise tingimuseks on:

1. juurdepääsuteede projektikohane rajamine kuni kruuskatteni
2. kommunikatsioonide projektikohane ehitamine kuni kinnistu piirini või hoonete liitumispunktideni.

Ehituse viimases etapis asfalteerida teed ja parklad ning rajada haljastus.

Kinnistute võõrandamisel laienevad ka detailplaneeringuga seatud kohustused kolmandatele isikutele.

2. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

2.1. KRUNT NR 1

2.1.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 18.12.2008
 Krundi pindala
 Krundi sihtotstarve:

Rae Terminal OÜ
 1,09 ha
 tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande maa 100%
 (katastri sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa
 või ärimaa)

2.1.2 Projekteerimispõhimõtted

Krundil asuva olemasoleva ehitusjärgus hoone võib lammutada või rekonstrueerida. Lubatud on juurdeehitused. Krundile nr 1 on kavandatud kaasaegne puuetega inimestele mõeldud toetatud elamise keskus. Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuses.

Ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:
 Lubatud hoone maks kõrgus:
 Ehitiste maks korruselisus:
 Katusekalle:
 Harjajoon:

1
 12 m
 3
 15 - 25 kraadi
 soovituslikult paralleelne või risti
 juurdepääsuteega
 Maks hoonete alune pind: 1500 m²

Välisviimistlus materjalid:
 Katus:

soovituslikult kivi, kleebitav rullmaterjal, valtsplekk

Välisseinad:

soovituslikult puit (laudis), kivi, krohv.
 Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Nähtav sokliosa

kivi, betoon, krohv

Minimaalne tulepüsivusklass

TP1

Juurdepääs krundile Masa – Laimjala maanteelt mööda munitsipaalteed ning sealt edasi mööda käesoleva planeeringuga planeeritud teed.

2.1.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Vabariigi valitsuse määrus nr 171 Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste ehitamise tingimused	Reoveepuhasti kuja 50 m	ca 0,62 ha
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Krundile planeeritud sidekaabel koos sidekapiga	ca 350 m²
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Maaüksust läbivate kraavides ei tohi takistada vee vaba voolamist	ca 600 m²

2.1.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt nr 1	Krunt nr 2, Krunt nr 3	Reaalservituut	Krunt nr 2 võib oma reoveed juhtida Krundile nr 1 planeeritud reoveepuhastisse	ca 900 m ²

2.2. KRUNT NR 2

2.2.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 18.12.2008	Rae Terminal OÜ
Krundi pindala	2,03 ha
Krundi sihtotstarve:	tootmishoonete maa 100% (katastri sihtotstarve tootmismaa)

2.2.2 Projekteerimis põhimõtted

Krundile nr 2 on planeeritud krundile nr 1 kavandatud toetatud elamise keskuse tarbeks tootmiskompleks. Hoone projekti eskiis kooskõlastada vallavalitsuses.

Ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil:	1
Lubatud hoone maks kõrgus:	8 m
Ehitiste maks korruselisus:	2
Katusekalle:	15 - 25 kraadi (arhitektuurselt sobiva lahenduse korral võib kasutada teisi katusekalde nurki, selleks küsida täiendavad projekteerimistingimused Laimjala Vallavalitsusest)
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti juurdepääsuteega Maks hoonete alune pind: 2000 m²
Välisviimistlus materjalid:	
Katus:	soovituslikult kivi, kleebitav rullmaterjal, valtsplekk
Välisseinad:	soovituslikult puit (laudis), kivi, krohv. Lubatud kasutada plekki Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Nähtav sokliosa	kivi, betoon, krohv
Minimaalne tulepüsivusklass	TP2
Juurdepääs krundile Masa – Laimjala maanteelt mööda munitsipaalteed ning sealt edasi mööda käesoleva planeeringuga planeeritud teed.	
Krundile on planeeritud tuletõrje veehoidlad.	

2.2.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Eesti Vabariigi Veeseadus	Puurkaevu kuja 50 m	ca 0,65 ha
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Maaüksust läbivatel kraavides ei tohi takistada vee vaba voolamist	ca 500 m²

2.2.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
------------------	-----------	-----------------------------	------	------------------

Krunt nr 2	Krunt nr 1	Reaalservituut	Krunt nr 1 saab veeühenduse Krundile nr 2 planeeritud puurkaevust veetorustiku kaudu	ca 450 m ²
------------	------------	----------------	---	-----------------------

2.3. KRUNT NR 3

2.3.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 18.12.2008 Rae Terminal OÜ
 Krundi pindala 4,64 ha
 Krundi sihtotstarve: majutushoonete maa 100% (katastri sihtotstarve ärimaa)

Krunt nr 3 on moodustatud 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32 kehtestatud Laimjala küla Reinu kinnistu detailplaneeringu planeeritud puhkeküla maa-alale. Varem kehtestatud planeeringut käesolev planeering ei muuda ning krundil nr. 3 jääb kehtima 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32 kehtestatud Laimjala küla Reinu kinnistu detailplaneering.

Juurdepääs krundile Masa – Laimjala maanteelt mööda munitsipaalteed ning sealt edasi mööda käesoleva planeeringuga planeeritud teed.

2.3.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus, Reinu kinnistu detailplaneering kehtestatud 28.10.2004 Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/32	Kadaka mü. juurdepääs	ca 0,18 ha
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Planeeritaval alal paikneb 10kV elektriliin, kõrge- ja madalpingekaablid	ca 350 m ²
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Planeeritaval alal paikneb veetorustik	ca 400 m ²
Eesti Vabariigi Veeseadus	Puurkaevu kuja 50 m	ca 0,14 ha
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus	Maaüksust läbivate kraavides ei tohi takistada vee vaba voolamist	ca 1000 m ²

2.3.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt nr 3	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Krunt nr 1 ja Krunt nr 2 elektritoide on planeeritud Krundil nr 3 asuvast elektrikapist	ca 60 m ²

2.4 KRUNT NR 4

2.4.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 18.12.2008

Rae Terminal OÜ

Krundi pindala

0,82 ha

Krundi sihtotstarve:

looduslik haljasmaa 100% (katastri sihtotstarve
maatulundusmaa

Krunti ei ole lubatud hoonestada. Krunti võib täiendada uue haljastusega. Haljastuse valikul eelistada kodumaiseid liike ja lähtuda ümbruskonna haljastusest.

Juurdepääs krundile Masa – Laimjala maanteelt mööda munitsipaalteed ning sealt edasi mööda käesoleva planeeringuga planeeritud teed.

Krundile võib rajada väikevormide näol puhkekohti hoolekodu elanikele nagu pingid, lauad, kiiged, valgustus jne.

2.4.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Planeeritavat ala läbib kanalisatsioonitorustik	ca 700 m ²
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Planeeritavat ala läbib veetorustik	ca 100 m ²

2.5. KRUNT NR 5

2.5.1 Üldinfo

Maa omanik seisuga 18.12.2008

Rae Terminal OÜ

Krundi pindala

0,55 ha

Krundi sihtotstarve:

tee ja tänava maa 100% (katastri sihtotstarve transpordimaa)

Krunt nr 5 on moodustatud avaliku kasutusega tee tarbeks. Tee minimaalne laius 4,5 m.

2.5.3 Seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Planeeritaval alal paikneb alajaam, kõrge- ja madalpingekaablid	ca 250 m ²
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Planeeritaval alal paikneb veetorustik	ca 900 m ²

2.5.4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt nr 5	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Krunt nr 1 ja Krunt nr 2 elektritoide	ca 600 m ²
Krunt nr 5	Krunt nr 2 ja Krunt nr 3	Reaalservituut	Krundi nr 2 ja Krundi nr 3 sideühendus	ca 600 m ²