

## PROJEKTI KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

Üldosa.  
Planeerimislahendus.  
Planeeritud kruntide ehitusõigused.  
Haljastus ja heakord.  
Insener tehnilised võrgud.  
Tuleohutus.  
Keskkonnakaitselised nõuded.  
Tervisekaitse abinõud.

Lisad:

Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega  
Katastriüksuseplaan.  
Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

### JOONISED

1. Asukoha skeem	M 1:5000	DP-1
2. Tugiplaan	M 1:500	DP-2
3. Planeerimisjoonis	M 1:500	DP-3

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA.

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Kaarma vallas, Sikassaare külas. Planeeringualaks on Antsu (katastritunnus 27003:001:0352, kinnistu suuruseks 0,674 ha) maaüksus. Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus, algatamise aluseks Raul Singi avaldus. Planeering on algatatud 06.12.2005 vallavalitsuse korraldusega nr. 73. Maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Eraldi planeeringuna sama tööga tehakse OÜ Egillele kuuluva Ringi m/ü detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on planeeritavale maa-alale lao-büroohoone asukohta, liiklus teede ja parkimiskohtade planeerimine ning katastriüksuse maakasutussihtotstarbe muutmine.

Lähtematerjalid

- Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega.
- Saare Maakohtu Kinnistuameti kinnistamisotsus.
- Kuressaare Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Geodeesiabüroo OÜ. 2002.a.).

Olemasoleva kinnistu omanik on OÜ Oma Invest.

## PLANEERIMISLAHENDUS.

Planeeritaval maa-alal määratakse hoone asukoht ja maksimaalne suurus. Näidatakse liiklusteed ja parkimiskohad maaüksusel. Planeeritava kinnistu krundikasutamise sihtotstarbeks saab 90% laohoone maa(TL) ja 10% kontori- ja büroohonemaa(BB). Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve saab olema 10% ärimaa(Ä) 90% tootmismaa.

Planeeringuga on määratud hoonete võimalik asukoht, mis on kooskõlas tuleohutus nõuetega ja asjaõigus seadusega.

Planeeritavas hoones on ettenähtud ehitusmaterjalide ladustamine.

## Hoonestus

Kinnistule on planeeritud lao- ja büroohoone asukoht. Juhul kui soovitakse eraldiseisvaid hooned, määratakse nende asukoht ja suurus täiendavalt projekteerimistingimustega.

Lubatud suurim ehitusalune pind on 3000m<sup>2</sup>, mis annab täisehitus protsendiks 45%. Hoone suurimaks kõrguseks on kaks korrust või 9meetrit.

Hoone projekti arhitektuuri osa kooskõlastada linnavalitsusega.

## Liikluskorraldus

Krundile juurdepääsud on olemasolevalt Ringteelt ja planeeritud parkla maa-alalt(Ringtee 10). Autode parkimine lahendatakse oma krundile.

Kinnistule tuleb koostada vertikaalplaneerimisprojekt.

## Tehnovõrgud

Planeeritava ala tehnovõrgud on lahendatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vee- ja kanalisatsiooni trasside lahendamisel on võetud aluseks olemasolevad trassid Ringtee 14 krundil. Planeeritava ala veetrassid ühendatakse linna võrku ja kanalisatsioon juhitakse planeeritud reovee pumplasse. Elektrivarustus lahendatakse Ringtee 12 alajaama baasil. Sadeveed juhitakse lähedal asuvale poldrile.

## **PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED.**

### **3.1. Kruntide kasutamise sihtotstarve:**

Antsu m/ü on planeeritud kaubandusalaks - sihtotstarve 90% laohoone maa(TL) ja 10% kontori- ja büroohonemaa(BB).

### **3.2. Lubatud ehitiste arv krundil ja ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind:**

Planeeringuga on krundile ette nähtud üks laohoone, kuid kui majanduslikel kaalutlustel on parem blokeerida erinevad funktsioonid, lahendatakse hooned eraldi. Juhul kui soovitakse eraldiasuvat hoonet, määratakse selle asukoht ja suurus eraldi projekteerimistingimustega.

Lubatud suurim ehitusalune pind tuleneb krundi täisehituse protsendist, mis olenevalt krundi suurusest peaks olema 45%.

### **3.3. Ehitiste lubatud maksimaalne korruselisus ja kõrgus:**

Arhitektuuriselt on planeeritud hoonestada piirkond arvestades hoone mahtu ja katuse kallet, et vältida liiga erineva mahuga hoonete kõrvuti sattumist.

Hooned kuni kahe maapealse korrusega või kõrgusega kuni 9meetrit.

Ehituse katusekate:	plekk, rullmaterjalist
Ehitise välisviimistlus:	plekk, kivi
Ehitusjoon	paralleelselt tänavaga, Ringteel 8m punasestjoonest ja punanejoon 25m tänavateljest.
Tulepüsisvuste:	soovitav TP-2, kasutada III tuleohutaset(sprinkler, tuletõrjekraanid, signalisatsioon)

Piiranguga alale ehitamine on võimalik naabrite nõusolekul.

## **4. HALJASTUS JA HEAKORD.**

Kinnistu reljeef on suhteliselt soine, vajab täitmist. Planeeritava ala haljastus soovitavalt lahendada kõrghaljastuse rajamisega tänavaga ja tootmishoone vahele.

Ala kujutab endast põhiliselt endist sood ilma olulise kõrghaljastuseta. Kõrg- ja põõsshaljastus on planeeritud Ringtee äärde. Krundi piiramine piirdeaiaga ei ole kogu ulatuses vajalik.

Krundile paigaldada prügikonteinerid ja korraldada prügi äravedu vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.

## **5. INSENERTEHNILISED VÕRGUD.**

Planeeritava ala tehnovõrgud saavad alguse kõrval krundile planeeritud tehnoseadmetest. Elektri kaablid Ringtee 12 alajaamast, vesi Ringtee 14 olevast trassist ja kanalisatsioon suunatakse reovee pumplasse.

## **6. TULEOHUTUS.**

Tuletõrjekujudeks naaberkruntidega on arvestatud 4,0m. Vastavalt tuletõrje nõuetele võivad hooned kuuluda TP2 tulepüsisvusklassi. Planeeritud tootmine ja ladustamine jääb teise tuleohutusklassi. Krundi välise tulekustutusveega varustamiseks kasutatakse olemasolevat veevõtku kohta sissesõidutee kõrval vt.joonis DP-3. Kuna hooned on suured ja planeeritud võimalikult krundi piirile on tuletõrjeautoga ligipääsuks hoonete vaheline kuja 12 meetrit ja Ringtee 12 kinnistu piirist 8 meetrit, selle kuja sisse peab olema rajatud tuletõrje autot kandev tee vastavalt joonisele DP-3. Sisemine tulekustutus: AKS(sprinklerisõlm, pumbajaam, veehoidla cã 200m<sup>3</sup>).

Hooned projekteerida vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

- VV määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

- EVS 812-4.2005 Tööstus ja laohoonete ning garaazide tuleohutus.

#### **7. KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED.**

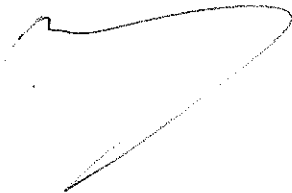
Alale planeeritud sihtotstarbega hoonete ja rajatiste mõju ei ole vastuolus keskkonnakaitse-alaste seadusandlike aktidega. Planeeritav ladustamine ja tootmine ei ole ära toodud loetelus millele detailplaneeringu käigus peaks koostama keskkonnamõju hindamise (Keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadus).

Vastavalt „Välisõhu kaitse seaduse” jagu 4, §43 toodud nõuetele ei ole planeeritud tegevus õhku saastav.

#### **8. TERVISEKAITSE ABINÕUD.**

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning tehnoloogia valikul on kohustuslik arvestada naaberkruntide funktsiooniga.

Müratase ei ületa III kategooria ala lubatud müra ekvivalent tasemeid (Sotsiasalministri määrus nr.42, 4 märts 2002.a.).



**Krundi omanikul arvestada järgmiste üldiste seadusjärgsete kitsendustega:**

**1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/,
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/.

**2. Eesti Vabariigi ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

**3. "Tee kaitsevöönd" – teeseaduse § 13**

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

**4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155**

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

**5. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158**

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

**6. "Jäätmete kogumine" – Kaarma valla jäätmekäitluseeskiri p.3 lg 2**

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineridja korraldama jäätmeveo.