



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Valjala Vallavalitsus
Posti tn 15 Valjala alevik Valjala vald

Finantseerija: LMK OÜ
Mäe, Asva küla Laimjala vald Saaremaa 94418

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5 Kuressaare Saare maakond 93819

VALJALA VALD KALLEMÄE KÜLA
KOLGA
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 06-16-DP
Algatatud 30.08.2016.a korraldusega nr 89

Koostajad: Alar Oll
Tiina Oeselg
Esitatud: november 2016.a

KURESSAARE 2016

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Valjala Vallavalitsuse 30. augusti 2016.a korraldus nr 89 koos lähteülesandega

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
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	5
2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	5
3. Planeeringuga kavandatu	5
3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:	5
3.2. Planeeringujärgsed krundid:	5
3.3. Kruntide ehitusõigus	6
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	6
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	6
3.6. Tuleohutusnõuded	7
3.7. Keskkonnakaitselised	8
4. Tehnovõrkude lahendus	8
4.1. Elektrivarustus	8
4.2. Sidevarustus	9
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	9
4.4. Soojavarustus	9
5. Servituudid	9
6. Energiatõhusus	9
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	10
9. Kehtivad piirangud	11
10. Planeeringu elluviimine	12

III Joonised

- Joonis 1: Asukoha skeem
 Joonis 2: Tugiplaani
 Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Valjala Vallavalitsuse 30.08.2016.a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 89 koos lähteülesandega;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232).

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Valjala valla üldplaneering (kehtestatud 7.06.2011.a, määrusega nr 6);
- Valjala valla ehitusmäärus (11.10.2012.a, määrus nr 11);
- Valjala Vallavolikogu 4.02.2016.a määrus nr 1 "Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmekava 2016-2020";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012.a määrus nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed”
- Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr 247177, väljastatud 20.12.2016.a);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaan on koostatud OÜ DP Projektbüroo poolt, töö nr 67-16-G, mõõdistatud 20.10.2016.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on seatud hoonestusala ning ehitusõiguse määramine koos tehnovõrkude planeerimisega. Lisaks eelnevale planeeritakse juurdepääsutee rekonstrueerimine ning muudetakse

maaüksuse olemasolevat sihtotstarvet kehtivale Valjala valla üldplaneeringule vastavaks. Planeeringuga määratakse kõik vajalikud piirangud ja servituudid.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Kallemäe külas Valjala vallas asuv Kolga (katastriüksuse tunnus: 85801:004:0261, registriosa nr 4582350) katastriüksus. Nimetatud maaüksuse pindala on 9,18 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala piirneb Masa-Laimjala-Tumala riigimaanteeaga nr 21132. Idas piirneb planeeritav ala Kivi (katastriüksuse tunnus: 85801:005:0219), läänest Otu (katastriüksuse tunnus: 85801:004:0009) ja Kopli (katastriüksuse tunnus: 85801:004:0082) katastriüksustega ning lõunast piirneb planeeringuala endiselt reformimata riigimaaga.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (Maa-ameti kaardiserver)

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kolga katastriüksuse pindala on 9,18 ha, millest 2,05 ha kuulub loodusliku rohumaale koosseisu, 5,76 ha metsamaale ning 1,37 ha muu maa kõlvikulisel koosseisu. Valdavas ulatuses on tegemist võsastunud ja metsastunud katastriüksusega. Maaüksus on planeerimise hetkel hoonestamata, kuid varem asusid kinnistul Nõukogude Armee militaarehitised, mis lammutati ja lammutusjäätmed utiliseeriti 2013.a. Kirjeldatav katastriüksus piirneb põhja suunal Masa-Laimjala-Tumala riigimaanteeaga nr 21132, millelt on Kolga maaüksusele rajatud mahasõit. Lisaks on maa-alale

juurdepääs olemasolevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt üle Kopli (katastriüksuse tunnus: 85801:004:0082) maaüksuse. Juurdepääsu lahendamiseks on seatud sõidutee realservituut Kolga kinnistu kasuks. Olemasolevalt on katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Läbi Kolga katastriüksuse toimub juurdepääs endiselt riigi omandis olevale reformimata maaüksusele, sõidutee on valdavas osas asfaltkattega.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Kolga katastriüksuse põhjaserv jääb piirneva avalikult kasutatava Masa-Laimjala-Tumala riigimaantee nr 21132 kaitsevööndisse. Samuti asub maaüksusel alajaam koos keskpinge elektriõhuliiniga ning madalpinge elektriõhuliin koos elektrikaabliga.

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Valjala valla üldplaneering. Nimetatud planeeringu alusel asub planeeritav ala tootismaa juhtotstarbega alal T1. Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule tuleb tootmishoonete rajamisel arvestada, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (mh valgus, müra, lõhn jne) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala. Tootmisalade puhul on kohustus vähemalt 30% ulatuses planeeritud tootmisalad haljastada (eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Eelnevast tulenevalt, **ei ole käesolev detailplaneering Valjala valla üldplaneeringut muutev.**

2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine:

Käesoleva detailplaneeringuga Kolga katastriüksuse kruntideks jagamist ei planeerita.

3.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu-järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Kolga	9,18 ha	100% Tootismaa	Tootmishoone maa (100% TT)

Tabel 1. Planeeritav kinnistu

3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualal on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning hoonestusaladele pääsemiseks 4 meetri laiuseid kruusaga või kõvakattega kaetud sissesõiduteid.

Hoonestusala on määratud lähtuvalt Tellija soovist ja olemasolevatest tingimustest, arvestades maaüksusel olevaid kitsendusi.

Katastriüksus (Kolga), pindala 9,18 ha

- Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% Tootmismaa (T)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 10 hoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 5000 m²/hoone (täisehitusprotsendiga max 50%)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – 20 m

3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Tootmishooned on lubatud ehitada nii lamekatusega kui ka vähese kaldega viilkatusega, lahendada ehitusprojekti arhitektuurse osaga.

Hoonestusaladele pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sadevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele.

Arhitektuursed piirangud:

- Tootmishoonetel tuleb planeerida katus kaldenurgaga 0-15 kraadi, vastavalt arhitektuursele lahendusele;
- Tootmishoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast ei tohi ületada 20,0 meetrit;
- Piirdeaedu, mis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud, võib rajada ainult vahetult hoonestatava ala ümber. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse. Läbipaistmatuid ja kõrgemaid kui 1,5 m piirdeid on lubatud rajada ümber tootmise alade, kui see on vajalik müratõkke või ohutuse tagamiseks.
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale Kolga katastriüksusele on olemasoleva mahasõidu kaudu Masa-Laimjala-Tumala (riigimaantee nr 21132) teelt üle Kopli (katastriüksuse tunnus: 85801:004:0082) maaüksuse. Juurdepääsu lahendamiseks on seatud sõidutee reaalservituut Kolga kinnistu kasuks. Lisaks eelnevale on juurdepääs planeeritavale kinnistule Iivandi pinnastee kaudu (eratee nr 858219). Iivandi tee lõik Tsõbulski teest riigiteeni on ette nähtud likvideerida, kuna selle ristumiskoht riigiteega paikneb olemasolevale riigitee ristumiskohale liiga lähedal ning sellise nurga all, mis ei võimalda ohutut liiklemist.

Liiklussagedus planeeritaval alal on 4 veoautot ööpäevas ja 4 sõiduaudit ööpäevas. See ei suurenda oluliselt juurdepääsutee ja ristumiskoha liikluskoormust. Liiklussageduse kasvu korral teostatakse

ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutus ja koostatakse liikluslahenduse planeerimiseks tee-ehituse projekt.

Hädaabi teenuste osutamiseks peab tee laius olema 4 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruusa- või kõvakattega. Kraavide rajamise vajadus teede servadesse lahendatakse teeprojekti koostamisel. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Sissesõiduteed peavad olema kruusakattega või kõvakattega ning aastaringelt läbitavad. Parkimine toimub hoonestusaladel.

Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeamet (riigimaantee omanik) ei võta käesolevaga endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Planeeritav raadamise maht nähtavuskolmnurkades on a` 500 m² suurusel alal. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal, Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Sõltuvalt tootmise iseloomust, tootmismahitudest ja liiklussagedusest, kuulub planeerimislahenduse logistiline pool perspektiivselt ülevaatamisele.

3.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada planeeringu põhijoonisel näidatud asukohta (Tuletõrje veevõtu paak 100 m³ maapealse hüdrantiga). Tuletõrje veevõtukaev/hüdrant ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud autode manööverdamiseks 15 m x 21 m plats. Tuletõrje veevõtu paagi asemel on lubatud rajada tiik tuletõrjevee võtuks.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui

hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tahada ehituslike või muude abinõudega.

3.7. Keskkonnakaitselised

Nimetatud planeeringu kohaselt asub Kolga maaüksus roheline võrgustiku koridori alal, mis eeldab, et planeeringu elluviimisel tuleb maksimaalselt säilitada.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Rajatavate hoonete ümbrus on planeeritud hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks naaberkinnistutele. Sadevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid.

Prügi ladustamine toimub Maasi jäätmejaama. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt 20.12.2016.a väljastatud tehniliste tingimustega nr 247177.

Katastriüksusel olemasolev keskpinge õhuliin, alajaam ja madalpinge õhuliin ning maakaabel likvideeritakse ning nähakse ette uus alajaama asukoht Kolga maaüksuse läänepoolses servas. Ehitatavate tootmishoonete elektrivarustus tagatakse maakaabelliiniga.

Kolga katastriüksuse varustamine elektrienergiaga nähakse ette Sooba alajaamast. Liitumiskilp planeeritakse tarbija krundi piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub arendaja kulul, mille kohta tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x25A.

Liitumiskilbi lõplik asukoht valida selliselt, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunkti edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritavate tootmishoonete veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29. november 2012.a määrusele nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" võib kaitsmata põhjaveega aladel pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Detailplaneeringu joonisel nr 3 "Põhijoonis tehnovõrkudega" on näidatud puhastussüsteemi asukoht, kus reoveed suunatakse läbi biopuhasti imbväljakule. Kokku on planeeritavale alale kavandatud kaks reovee puhastussüsteemi (kummalegi hoonestusalale). Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Püsivalt töötava reoveepuhasti rutiinseteks hooldetöödeks on korrapärane sette-eemaldus, pumba ja ventilaatori korrasoleku kontroll ja veotorustiku puhastus. Puhasti projekt tuleb tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekterijalt. Omapuhastite lõplikud asukohad täpsustuvad eelpool nimetatud puhasti projektiga.

4.4. Soojavarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

5. Servituudid

Seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks Kolga maaüksusele planeeritava mastalajaama ja elektrimaakaabli kaitsevööndi ulatuses. Lahendada lepinguliselt juurdepääs reformimata riigimaa-alale planeeringualast lõunas.

6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatohususest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku rohekoridori alal.

Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Võrgustiku moodustavad ümbritsevatest aladest kõrgema loodusliku väärtusega ja/või intensiivse majandustegevuse suhtes tundlikud alad.

Planeeringuala asub tugialasid ühendava nn mikrovõrgustiku piirkonnas, mis valdavalt koosneb metsa-aladest ning pool-looduslikest kooslustest. Arvestades Saaremaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata piirkonna mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku kui terviku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmenamine ja korvamine. Ökovõrgustikus toimub koosluste areng looduslikkuse suunas, see toodab bioloogilist mitmekesisust. Kogu roheline võrgustiku toimimine hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed). Siin seotakse, töötatakse ümber või ladustatakse inimtegevusega kaasnevad aine ja energia. Inimestele võimaldab roheline võrgustik koha puhkamiseks, aga ka looduslähedase elulaadi viljelemiseks.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised üldised tingimused:

1. Maakasutuse kavandamisel:

- 1.1. Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;

- 1.2. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku „hiilivat“ killustamist, on ebasoovitatav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil (v.a maakatastriseaduse § 18 lg 7 ja lg 8);
- 1.3. Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- 1.4. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore, -teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

9. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõiguseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

10. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Likvideerida eratee nr 858219 Iivandi tee lõik Tsõbulski teest riigiteeni vastavalt põhijoonisel (Joonis nr 3) näidatule.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Tootmishoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Tootmishoonete ehitus.
5. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.