

KEHTESTATUD
Valjala Vallavalituse
määrusega nr 5
14. mail 2004



K L O T O I D

SAARE MAAKOND
VALJALA VALD, VALJALA ALEVİK
PÖLLUMÄE MÜ.
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0104-005

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

2004

**SAARE MAAKOND, VALJALA VALD, VALJALA ALEVIK,
PÖLLUMÄE MÜ. DETAILPLANEERINGU****S E L E T U S K I R I****ÜLDOSA.**

Planeeritav ala: Valjala vald, Valjala alevik, Põllumäe mü.
Detailplaneeringu algataja: Valjala Vallavalitsus
Lähtematerjalid

- Valjala Vallavolikogu otsus nr. 27 22.08.2003 detailplaneeringu algatamise kohta
- lähteülesanne (Valjala Vallavalitsuse korraldus 16.09.2003)
- Saare maakonna üldplaneering 2015
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Klotoid OÜ, oktoober 2003)

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringu ala asub Saare maakonnas, Valjala valla keskses Valjala alevikus Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee T10 (edaspidi Kuivastu-Kuressaare) ääres Põllumäe maaüksusel. Planeeritav ala haarab Kuivastu-Kuressaare ja Valjala-Laimjala kõrvalmaantee T21157 (edaspidi Valjala-Laimjala) ning Valjala-Võrsna munitsipaaltee vahelise ala. Maa-ala on kaetud hõreda metsaga, kus valdavalt kasvavad okaspuud.

Planeeritava alal hoonestus puudub.

Kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin.

Territooriumil kehtib seadusjärgse kitsendusega 50 m teekaitsevöönd .

PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu ülesanne on tankla ja tankla teenindushoone planeerimine Põllumäe kinnistule ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

PLANEERINGU LAHENDUS:

Krundi andmed

Pöllumäe mü.	kinnistu reg. nr. 3874
Krundi omanik	EVE KIRS
Krundi pindala	0,56 ha

Hoonestus ja rajatised

Krundile on planeeritud kütusetankla, mis koosneb varikatusega kaetud tankurite platsist ja teenindushoonest.

Hoone koos terrassiga, mis jääb maja Kuivastu - Kuressaare maantee poolsele küljele on planeeritud paralleelselt Kuivastu - Kuressaare maanteega. Sissepääs hoonesse Valjala aleviku poolt, kuhu jääb ka tankimisplats.

Tankla teenindushoone koosneb operaatori-müügiruumist, snäck-baarist, kauplusest, piljardisaalist, kontoriruumist, laoruumist, san.sõlmest ja duširuumist klientidele.

Planeeritava hoone arhitektuurne lahendus peaks väljendama hoone funktsiooni ja peegeldama kaasaegset ehituskunsti.

Toitlustusäri tegevus on lubatud pärast kohaliku omavalitsuse poolt kauplemisloa väljastamist, kui tervisekaitsetalitusega on eelnevalt kooskõlastatud tegevuskoht ning omatoodangu ja ostukaupade sortiment ja maht.

Tanklasse on planeeritud kaks tankurit ja neli tankimiskohta. Üks tankuritest jääb varikatuse alla ja teine suurgabariidilistele veokitele mõeldud tankur jääb katuse alt välja. Juhul kui varikatuse kõrgus on alla 5 m peab varikatuse ja veoautodele mõeldud tankuri vahe olema vähemalt 4 m, et suured veokid saaksid takistamatult manööverdada.

Tankla hindade tulp on kavandatud Kuivastu-Kuressaare ja Valjala-Laimjala maanteed ristmiku piirkonda, teine hindade tulp peaks olema paigutatud tankla sissesõidutee äärde nii, et see oleks nähtav Valjala aleviku poolt tulijatele kuid oleks ka tankurite juurest jälgitav.

Tanklasse on planeeritud üks kütusemahuti, mis on jagatud neljaks sektsiooniks ning on planeeritud maaalusena. Mahuti tuleb varustada tuulutuspüstikutega, mille alumine ots peab algama mahuti maksimaalsest täitumispiirist ja ülemine ots on varustatud tuletõkestiga.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	Tankla maa 100% (katastriüksuse sihtotstarve ärimaa)
Lubatud hoonete arv krundil:	1 hoone + varikatus + terrass
Ehitiste korruselisus:	1 korrus
Katusekalle:	lame või kuni 5 kraadi
Krundi täisehituse protsent:	10%
Ehitiste lubatud kõrgus:	5 m

Liikluskorraldus

Sissesõit kruntidele Valjala-Laimjala maanteelt, see juurdepääs võiks olla kahe-suunaline. Väljasõit krundilt on planeeritud Valjala-Võrsna teele. Krundile on planeeritud parkla sõiduautodele ja 3 parkimiskohta suuregabriidilistele veokitele.

Võttes aluseks maanteeameti lähtetingimusi on planeeringuga tehtud ettepanek Kuivastu-Kuressaare maantee ja Valjala-Võrsna vallatee ristmiku ümberehitamiseks ning liikluskorralduse muutmiseks (vt. joonist 6).

Kuivastu poolt tulevate sõidukite vasakpöörde ohutumaks muutmiseks on olemasoleva riigiteede (Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ja Valjala-Laimjala kõrvalmaantee ning Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ja Valjala-Võrsna vallatee) ristmikute ning ristmikute vahele jäävas osas planeeritud Kuivastu-Kuressaare tee rajalaiendus.

Lisaks on tehtud ettepanek muuta Kuressaare-Kuivastu ja Valjala-Laimjala maantee vahele jääva Valjala-Võrsna vallatee liikluskorraldust, nii et kuni Vanco baari juurdepääsu teeni säilib nimetatud teelõigul kahe-suunaline liiklus, sealt edasi ühesuunaline, suunaga Kuivastu-Kuressaare maanteelt Valjala-Laimjala maanteele. Seega sellelt teelõigult Kuivastu-Kuressaare maanteele pöörata ei saa.

Samuti on planeeritud aeglustusrada Kuressaare poolt tulles parempöörde sooritamiseks.

Ristmiku ümberehitamiseks vajaliku maaüksuse piiride muutmise osas tuleb saavutada kokkulepe maa omanikuga tingimusel, et maa omanikule ei kaasne krundi piiride muutmise rahalisi kohustusi.

Seni kuni Maanteeamet leiab kõnealuse ristmiku rahastamise ja väljaehitamise võimaluse, on Saarte Teedevalitsus nõus oma vahendite arvelt muutama kõnealuse ristmiku liikluskorda uute liiklusmärkide paigaldamise kaudu ning uuendama bussiliikluseks vajalikke bussiooteplatvorme ja bussipeatuse märke

Haljastus ja heakord

Kogu planeeritud hoonestuse, tankimisplatsi, parklate ja juurdepääsuteede alal kasvavad puud langetatakse. Ülejäänud osas peaks kõrghaljastuse säilitama ning metsaalune tuleb võsast puhastada.

Haljastuse paigutamisel ja kõrguse valikul arvestada liikluses vajalikke nähtavuskaugusi. Kuivastu-Kuressaare ja Valjala-Laimjala maantee ja hoone vahele jääval alal tuleb kõrghaljastust harvendada, nii et säiliks hõre männik, mis ei takista nähtavust maanteel ja tagaks tanklahoone silmapaistmise maanteel sõitjatele.

Täpne haljastuse lahendus antakse hoonestusprojektide koostamise käigus.

Piirde võib vajadusel rajada ainult Männa kinnistuga ühisele piirile.

Krundile piirde rajamine on lubatud kinnitatud projekti alusel.

Keskkonnakaitse

Tankla projekteerimisel tuleb arvestada "Juhistega tanklate projekteerimiseks" (Eesti Ehitusteave välja antud juuni 1995.a.)

Tanklale on planeeritud 60 m³ maa-alune kütusehoidla, mis on varustatud tuulutuspüstikutega.

Laialivalgumise tsooni suuruseks loetakse tankimisvooliku pikkust pluss 1 m. Põlevvedeliku laiialivalgumise ärahoidmiseks võimaliku väljavoolu korral tuleb tankimisplats ümber tankurite ja mahutite täitmiskoha rajada kas kõrgendatud betoonist servaga või süvistatult või kaldega tankimisplatsi ühe serva suunas, mis on piiratud restkanaliga. Kõrgendatud servad võib ära jätta, kui tankimisplatsil on piisav kalle tavaliselt platsi keskosas paikneva trapi suunas, mis on ühendatud õlipüüduriga varustatud sademevetekanalisisatsiooni.

Tanklas peab olema õlireostuse esmatõrje tarbeks vähemalt 50 kg absorbeerivat ainet, plastkotte ja kilet.

Kõik tanklas kasutatavad seadmed (kütusemahutid, gaasitagastussüsteemiga tankurid, torustikud, automaatkatkestusega kütusepüstolid jne.) peavad vastama Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele ja olema sertifitseeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale.

Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse kraavi. Sademevete ärajuhtimisel tuleb kinni pidada Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 269 31.07.2001 **Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord.** (RT I 2001, 69, 424)

Majandus- ja fekaalveed juhitakse kogumiskaevu ning tühjendatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Planeeringu joonisel on märgitud prügikonteinerite koht, kuhu saaks vajadusel rajada ka jäätmete sorteerimise platsi, kuid erinevate konteinerite paigutamine saab toimuda vaid valla ja tankla arendaja koostöö tulemusena, kui see osutub vajalikuks.

Tankla olme- ja tehnoloogilised jäätmekogutakse eraldi konteineritesse ja tühjendatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Ohtlikud jäätmekogud (õlised lapid jne) koguda eraldi lukustatud konteinerisse ja anda üle ohtlike jäätmekogumiskeskusesse.

Tuleohutus

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

Tuleohutuskujad tankuritest ja tuulutuspüstikutest metsamassiivi piirini: valdavalt okaspuud – 20 m, valdavalt lehtpuud – 5 m.

Insenervõrkude projekteerimisel tagada normidekohane võimalus tulekustutusveele.

Tulekustutusveeks vajalik vesi 3 tunni jooksul peab olema 5 l/s.

Krundile planeeritud veetrassile on võimalik paigaldada tuletõrjehüdrant, juhul kui investeerija asendab pumbamaja läheduses paikneva D 63 toru DN 110 toruga. Juhul kui hüdranti ei paigaldata tuleb krundile rajada vähemalt 60 m³ veemahuti.

Tankla tulepüsivusklass - TP2

Tanklahoone projekteerimisel tuleb arvestada EPN 10.13 nõuetega.

Tanklas kehtivad tüüpsed ohutustehnika ja tuletõrje eeskirjad. Tanklahoonesse paigaldatakse tulekahjusignalisatsioon.

Ventilatsiooni korraldamisel tuleb jälgida EPN 10.7 nõudeid.

Põlevvedelike hoidmiseks kasutatavad mahutid peavad vastama Tehnilise Järelvalve Inspektsiooni nõuetele ja omama vastavat kasutusluba.

Mahuti täitmistorustiku ühenduskoht paakautoga peab tuleb ümbritseda kaitsevanni, -kaevu või süvistatud renniga, mille mahtuvus peab olema vähemalt kahekordne paakauto tühjendusvooliku maht.

Mahutid tuleb varustada ületäitumist fikseeriva nivooanduri signaalil toimiva sulgurseadmega või muu vastava süsteemiga.

Kõik mahutitega ühendatud torustikud peavad olema varustatud tagasilöögiklappidega, mis väldivad väljaspool süttinud tule ülekandumist mahutitesse.

Tehnovõrgud

Veevarustus: Valjala aleviku ühisest veevõrgust mööda Valjala-Laimjala maantee äärt üle Valjala-Laimjala maantee kinnistu piirini, sealt edasi hooneni.

Hüdrandi paigaldamiseks tuleb investeerija kulul asendada pumbajaama läheduses asuv D 63 toru DN 110 mm toruga.

Kanaliseatsioon: Territooriumile on planeeritud reovee kogumiskaev, mis tühjendatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Perspektiivselt on võimalus liituda Valjala alevikku kavandatud ühiskanalisatsiooniga.

Sademeveekanaliseatsioon: Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega maantee äärsesse kraavi. Tankurite platsid varustatakse õlipüüduritega.

Elekter: Elektritoide planeeritavatele tanklale saadakse Veski alajaama 0,4 kV kaablivõrgust.

Planeeringus on antud tankla välisvalgustuse põhimõtteline lahendus (vt. joonis 5).

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV õhuliin asendatakse 0,4 kV kaabelliiniga.

Ümberehitused investeerija kulul.

Elektriprojekt kooskõlastada Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte piirkonna arendussektoriga.

Side: Telefoniseid saadakse sidekanalisatsiooni kaudu Valjala-Võrsna tee ääres paiknevast sidekaevust.

Tööd vaatluskaevus teha kõrgendatud valvsusega, sest kaevus paikneb valguskaabel.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonivõrgu liinirajatise

kaitsevõõndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto kaablijärelvalve allüksusega.

Peale tööde teostamist esitada Lääne Kaabliosakonnale täitedokumentatsioon.

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga.

§ 14 lg 1, 2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Kinnisasja omanik peab lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

2. Kitsendust põhjustav objekt: **Krunt paikneb Kuressaare-Kuivastu põhimaantee ja Valjala-Laimjala kõrvalmaantee ääres**

Seaduslik alus: Eesti Vabariigi Teeseadus (RT I 1999, 26, 377) § 13 lg 1,2; § 36

§ 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit

§ 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatise ning rajada istandikku;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist töid.

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Muud asjaolud**

Õiguslik alus: Valjala valla planeerimis- ja ehitusmäärus nr. 9 29.10.1997

Valjala valla jäätmehoolduseeskiri nr. 5 30.04.2002

Koostas: P. Hein