

# Merkatz Green OÜ

MTR EEP 001194  
Ansi küla, Kaarma vald 93832 Saaremaa  
Tel +372 56629882  
Reg nr 11393505

Tellija: Smidt Metall OÜ

Töö nr 23-0410

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD**

**EIKLA KÜLA**

**ANDRESE mü ja lähiala**

**DETAILPLANEERING**

**Kuressaare 2010**

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. ÜLDOSA .....	3
1.1 Planeeritava ala asukoht .....	3
1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
1.3 Looduslikud tingimused ja keskkonnaaspektid.....	4
1.4 Lähtematerjalid ja vastavus Kaarma valla arengudokumentidele .....	6
2. PRINTSIIBID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS.....	7
3. PLANEERIMISLAHENDUS .....	7
3.1 Üldlahendus.....	7
3.2 Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine.....	8
3.3 Krundi ehitusõigus ning kasutusõiguse kitsendused .....	8
3.4 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord .....	9
3.6 Teedevõrk, liikluskorraldus ja parkimine .....	10
3.7 Tuleohutusnõuded .....	11
3.8 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	11
3.9 Kuritegevuse riskide ennetamine.....	12
4. PLANEERIMISLAHENDUSE ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA .....	13
5. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED .....	14
Lisa 1. Elektrivarustuse tehniline lahendus (OÜ Jaotusvõrk Saarte piirkond)	
Lisa 2. Planeeritavate teekruntide piiripunktide numbrid ja koordinaadid	

## JOONISED

1. Ala asukoha skeem	Leht nr 1	M 1:2000
2. Tugiplaan	Leht nr 2	M 1:500
3. Põhijoonis	Leht nr 3	M 1:500
4. Kruntimisskeem	Leht nr 4	M 1:500
5. Tehnovõrgud	Leht nr 5	M 1:500

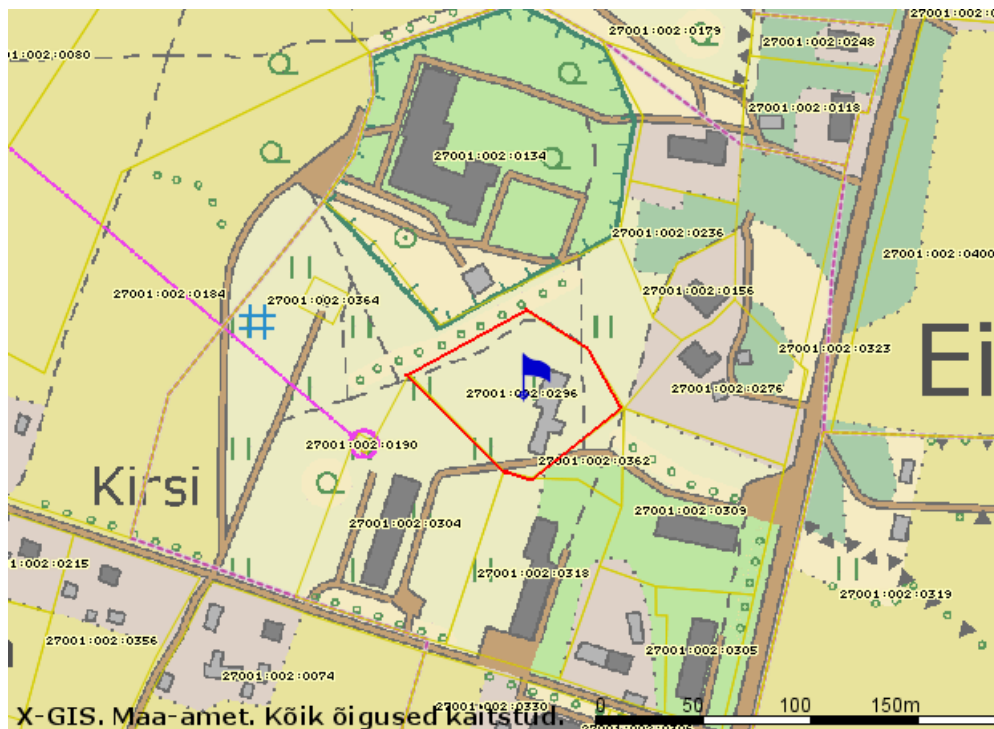
## MENETLUSDOKUMENDID JA LÄHTEMATERJALID

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Eikla külas. Ala asub Laadjala-Karja (T-21124) riigimaantee vahetus läheduses (krundi piirist maanteeni on vähim kaugus ca 85 m). Planeeringualast loodesse ca 100 meetri kaugusele jääb Pumbajaama maaüksus, kus asub avaliku kasutusega puurkaev, põhja suunas asub ca 60 meetri kaugusel Eikla kool-lasteaed. Laadjala-Karja maantee jääb valdavalt itta, millest Andrese mü olemasolev hoone asub ca 110 meetri kaugusel.



**Joonis 1.** Detailplaneeringuala paiknemise skeem (käsitletav kinnistu tähistatud punase pidejoonega).

Planeeringuala piirneb edelast Kadaka, põhjast Pihlaka, kagust Ülepumpamisjaama maaüksusega, ida suunast Pärna ja Metsa maaüksustega ning kirde-põhja-loode suunast vaba riigimaaga.

#### 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Andrese maaüksust (27001:002:0296, suurus 4356 m<sup>2</sup>) ning kavandatava juurdepääsutee ala (vt algatamise korralduse lisa). Planeeritava ala suurus on ca 0,83 ha. Andrese mü sihtotstarve on tootmismaa.

**Kaarma vallavalitsuse 25.03.2010. a korraldusega nr 108 algatati Eikla külas asuva Andrese (27001:002:0296) maaüksuse ja selle lähiümbruse detailplaneering**, mille eesmärkideks on ehitusõiguse määramine olemasoleva tootmis-

hoone laiendamiseks, tehnovõrkude asukoha määramine ning juurdepääsutee planeerimine.

Planeeringuala asub Eikla külas, olemasolevas tiheasustusalas. Andrese kinnistul asub hoone, ehitusaluse pindalaga 356 m<sup>2</sup>.

Nimetatud kinnistut läbivad katlamaja õhuliin M52001543 (elektriõhuliin alla 1 kV) ning kinnistul asuva hoone tarbeks maakaabel MKL52001543. Lisaks elektriliinidele läbivad ala mitmed vee- ja kanalisatsioonitrassid (vt tugiplaani).



**Joonis 2.** Andrese mü hoonetagune maa-ala.

Andrese maaüksust osaliselt ümbritseva ning planeeringualasse osaliselt sissejääva riigimaa (umbkaudse suurusega 1,7 ha) puhul on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga, mida läbivad kasutuses olevad pinnasteed Andrese maaüksusele, pumbajaama ning koolimaja juurde. Antud maa-alal leidub vähesel määral kõrghaljastust. Lisaks asub pumbamaja vahetus läheduses vana, kasutuses mitteolev veehoidla (riigimaal).

### **1.3 Looduslikud tingimused ja keskkonnaaspektid**

Planeeritav ala on madal ja tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 24.40-25.82, omamata kindlat korrapära. Ala katab osaliselt haljasala, osaliselt hoonestusala, ala läbib kruusatee.

Maa-ala koordinaadid on esitatud L-EST 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis; mõõdistustöid antud planeeringualal teostas Hadwest OÜ aprill 2010. a.

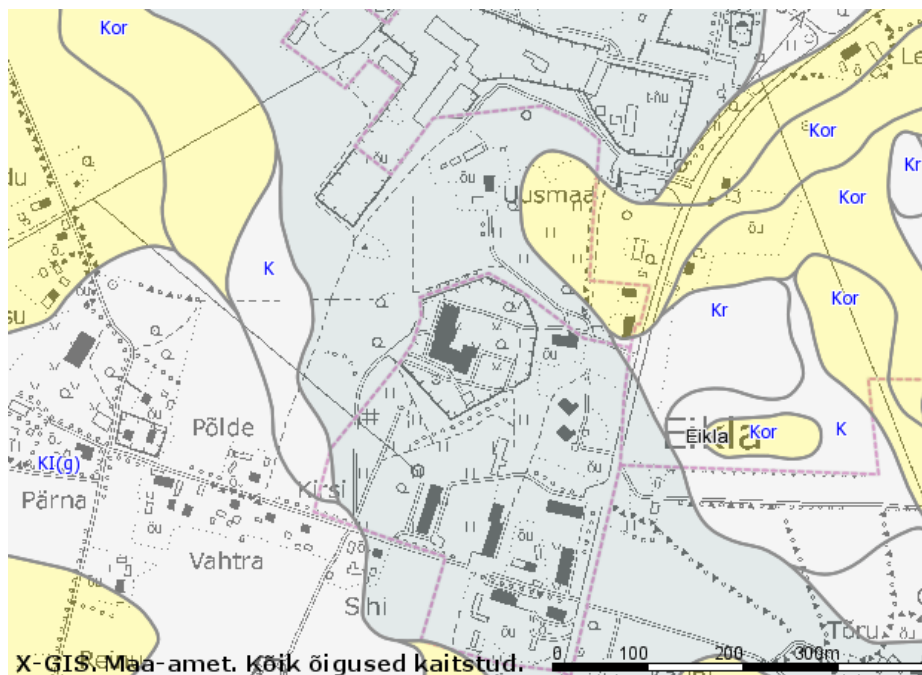


**Joonis 3.** Andrese (ja osaliselt naabermaaiüksuse) olemasolev haljastus.

Pinnakate on vahelduv – planeeringuala paikneb õhukese humuskihiga paepealsel alal (Kh<sup>h</sup>), mis lasub piirkonnas kergelt loode-kagu suunalise frondina. Aluspõhja pae sügavus on alla 30 cm. Haritava maa muldade humushorisont enamasti kogu ulatuses, looduslikel maadel allosas rähkne.

*Kh<sup>h</sup> – õhuke paepealne muld (pae sügavus 10-30 cm).*

Planeeringuala lähiumbruses leidub veel rähkmuldi (K), koreserikkaid leostunud muldi (Kor), koreserikkaid rähkmuldi (Kr) ja gleistunud leetjaid muldi (KIg).



**Joonis 4.** Planeeringuala piirkonna mullastik (allikas: Maa-Amet).

**Maakasutus**

Planeeringualast moodustab looduslik rohumaa ca 40% (kavandatud juurdepääsutee ala) ning õuema 60% (Andrese mü).

Detailplaneeringualal kaitsealuseid taimeliike tõenäoliselt ei leidu.

Andrese mü – tootismaa 100%

**Tabel 1.** Andrese mü maakasutus (m<sup>2</sup>).

Maaüksus	Looduslik rohumaa	Metsamaa	Muu maa		Õuema		Kokku
			kokku	sh veealune maa	kokku	sh ehitiste alune maa	
Andrese	-	-	-	-	4 356	356	<b>4 356</b>
<b>KOKKU</b>	-	-	-	-	<b>4 356</b>	<b>356</b>	<b>4 356</b>

#### 1.4 Lähtematerjalid ja vastavus Kaarma valla arengudokumentidele

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavalitsuse 25.03.2010. a korraldus nr 108 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse korralduse nr 108 lisana väljastatud lähteülesanne
- Kaarma valla osaüldplaneering
- Kaarma valla ehitismäärus
- Planeerimisseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Teeseadus;
- Veeseadus;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud: Hadwest OÜ 2010. a)

Valla osaüldplaneeringus jääb Andrese mü segahoonestusalasse\*, seega on antud detailplaneeringu ettepanek koostatava üldplaneeringu eskiisiga kooskõlas ning vastab ka teistele Kaarma valla arengudokumentides esitatud üldistele ja konkreetsetele nõuetele.

*\*Üldplaneeringu järgi on segahoonestusalas lubatud järgmised sihtotstarbed: elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, tootismaa, transpordimaa, kaitsealune maa ja üldkasutatav maa.*

*Ehituskrundi miinimumsuurus, mis saab ehitusõiguse, on 2500 m<sup>2</sup>. Miinimumsuuruse lubamise eelduseks on, et kavandatud tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (sh vajalik parkimine ja meeldiv keskkond) krundile ära. Krundi suurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul.*

## 2. PRINTSIIBID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS

Käesolevas detailplaneeringus on tegevuste kavandamisel ja lahenduste leidmisel arvestatud maaomaniku soove, olemasolevaid lähtematerjale, omavalitsuse seisukohta, olemasolevat situatsiooni looduses ning planeeringu lahendustepaneku väljatöötamise ajal kehtivaid seadusi ja muid õigusakte.

Lähtudes eelnevast on planeerimislahenduse juures arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- lahendada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- juurdepääsuteele planeerida eraldi teemaa krunt, min. laiusega 8 m;
- veevarustus lahendada olemasoleva tsentraalse trassi baasil;
- kanalisatsioon lahendada olemasoleva tsentraalse trassi baasil. Juhul, kui tootmishoones toimub põllumajandustehnika pesemine, näha ette planeerimislahenduses õlijääkide jms eemaldamise võimalus;
- lahendada sadevete ärajuhtimine;
- hoonestuse planeerimisel lähtuda kinnistul olemasoleva hoone arhitektuurist (korruselisus, kõrgus, katusekalded jms), samuti arvestada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on ehitusõiguse määramine olemasoleva tootmishoone laiendamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning juurdepääsutee planeerimine.

Planeering hõlmab valdavalt Andrese maaüksust, osaliselt Kadaka maaüksust ning selle kõrval paiknevat riigi vaba maad. Planeerimislahenduses on ette nähtud Kadaka maaüksusest eraldi teemaa-ala osa moodustamine ning juurdepääsu teemaa-ala määratlemine üle jätkuvalt vaba riigimaa – nii Pumbajaama kui ka Andrese maaüksusele. Antud tegevusega tagatakse juurdepääs Andrese maaüksusele avaliku kasutusega teelt, mis hetkel on munitsipaalomandisse taotlemata.

Andrese maaüksusel asuva hoone puhul on tegemist endise katlamajaga, sellest tulenevalt on siiani krundil püsti kasutuseta ja roostetav katlamaja korsten (kõrgus ca 34 m), mis antud planeeringu tegevuste käigus on kavandatud likvideerida.

Olemasoleva hoone (400 m<sup>2</sup>) gabariidid ei taga enam piisava jõudluse ega kvaliteediga konkurentsivõimelist teenust, kavandatav hoone laiendus (ca 300 m<sup>2</sup>) on tingitud eelkõige kaasaegsete masinate uutest mõõtmetest – vanasse hooneosasse uued masinad ära ei mahu. Lisaks on hoonel ka müraisolatsiooni väärtus – hoone sees töötavad masinad levitavad ümbruskonda oluliselt vaiksemat heli kui välitingimustes töötavad masinad. Edaspidi on kavas järk-järgult välja vahetada terve masinapark, kuna kaasaegsed masinad võimaldavad ühest küljest peenemaid ja mitmekülgsemaid detaile valmistada, teisest küljest tekitavad uued masinad töötamisel oluliselt vähem müra – ümbruskonna inimeste elukeskkond paraneb üleüldiselt.

Hoone uue laienduse kõrvale on kavas rajada vabakujuline parkimisala, kaetuna jämeda killustikuga, mis tagab loomuliku sademevete nõrgumise läbi katte. Hoone ja parkimisala kõrvale/taha jäävale haljasalale on plaanis luua sademevete imb- ja hajutusala, kuhu on juhitud krundi sademeveed.

### 3.2 Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine

Antud planeeringu käigus Andrese maaüksust ei jagata – kinnistu piire, sihtotstarvet ega suurust ei muudeta.

Kadaka maaüksusest mõõdetakse välja eraldi teemaa krunt, umbkaudse suurusega 65 m<sup>2</sup>. Algselt on Kadaka kinnistu suuruseks 6959 m<sup>2</sup> (Elamumaa 100%), planeeringu käigus eraldatakse katastriüksusest väike osa avaliku kasutusega teemaa moodustamise eesmärgil. Peale 65 m<sup>2</sup> suuruse maatüki eraldamist jääb Kadaka kü suuruseks 6894 m<sup>2</sup>.

Eraldi käsitletakse planeeringualasse jäävat vaba riigimaad, mille osast moodustatakse kaks teemaa krunti (umbkaudsete suurustega 484 ja 1015 m<sup>2</sup>, vt kruntimis skeemi ja lisa nr 2), mis jäävad avaliku kasutusega teedeks. Peale teekruntide moodustamist jääb vaba riigimaad järgi ligikaudu 1,55 ha.

#### Kruntide moodustamise I etapp:

Moodustatakse mü-st	Pos.	Suurus	DP sihtotstarve
Kadaka	1	65 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Jätk.vaba riigimaa	2	484 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Jätk. vaba riigimaa	3	1015	Tee ja tänava maa (LT) 100%

#### Kruntide moodustamise II etapp:

Moodustatakse mü	Suurus	Katastri sihtotstarve
Pos. 1 + Pos. 2	549 m <sup>2</sup>	Transpordimaa (007; L) 100%
Pos. 3	1015	Transpordimaa (007; L) 100%

Lõplik maaüksuste suurus ja nimetus selgub peale maamõõdistustöid ja –toiminguid.

### 3.3 Krundi ehitusõigus ning kasutusõiguse kitsendused

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala (hoonestusala - krundi osa/ala, mille ulatuses võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid). Planeeringualale on paigutatud ka teede, kaablite ja trasside asukohad.

Järgida antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitamisel järgida ehitusprojekti ja arhitektuurset lahendust. Ehitusmaterjalidena kasutada võimalikult loodusdõbralikke materjale. Hoonestus peab sobima kuju, konstruktsiooni ja välimuse poolest ümbritsevasse keskkonda.

Olemasoleva hoone laiendus on kavandatud ühekorruseline. Hoone laienduse, tee ja parkimisala paigutamisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisega. **Vältida roosat, hele- või erksinist värvust, erinevaid metallik-, neon- ja muid ebaloomulikke (looduses mitteesinevaid) värvusi hoonetel ning rajatistel (nt piirdeaiad).**

#### Andrese mü

Krundi ehitusalune pind	750 m <sup>2</sup>
Krundi täisehituse protsent	17%
Lubatud hoonete arv krundil	1
Lubatud hoonete korruselisus	1



Hoonete lubatud suurim kõrgus	kuni 10 m
Lubatud katusekalle	3...40°
Lubatud katusematerjal	katusekivi, plekk, sindel, eterniit (puit, ruberoid)
Lubatud välisseina materjal	laudvooder, kivi, kergpaneel, krohv, värvitud plekk
Nähtav sokliosia	krohv, kivi, betoon
Lubatud piirdeaia materjal	võrk, puit
Lubatud piirdeaia kõrgus	kuni 1 m
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2*

\* Tulepüsivusklassid:

TP3 – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes (tuldkartev);

TP2 – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast (tuldtakistav).

Teemaa kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Kitsenduste vajadus:

1) Tehnovõrk ja –rajatis (elektrikaabel) – koormab Andrese ja Kadaka maaüksusi. Andrese mü omanikul kohustus ümber tõsta elektrikaabel vastavalt elektrivarustuse tehnilisele lahendusele ja detailplaneeringule ning mõlema mü omanikel arvestada seadusjärgsete kitsendustega (vt tehnovõrkude joonist).

2) Vee- ja kanalisatsioonitrassid – koormab Andrese maaüksust (vt tehnovõrkude joonist), arvestada seadusjärgsete kitsendustega.

3) Avaliku kasutusega jalgrada – koormab Andrese maaüksust, lubada vaba läbipääs ja raja (vastavalt põhijoonisele) kasutus, arvestada seadusjärgsete kitsendustega.

### **3.4 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

Haljastus ja heakord

Andrese maaüksuse puhul on tegemist asula sees tegutseva ettevõttega, mis asub koolihoone ja korterelamute vahetus läheduses. Sellest tingituna on nimetatud maaüksus alalise, suhteliselt suure läbikäidavusega ala, kuna kortermajades elavad lapsed kasutavad krundi serva otseteena koolimajja. See omakorda tähendab aga kevad-sügisel liigniiskel ajal pidevat sopast jalgrada lisaks ettevõtte tegevusega seotud masinate liiklusele.

Planeeringujärgselt on kavas peale hoone laiendamist ning tee ja parkla rajamist antud krunt heakorrastada – rajada krundil võimalikesse kohtadesse korralik muru, korrastada kasutusel olev jalgrada (jääb avalikuks kasutuseks) ning eraldada see piirdega - *oluline ka laste turvalisuse seisukohast, et ei mindaks tööstustegevusele liiga lähedale.*

Parkla ja teede rajamisel olemasolevat puu- ja põõsarinnet ei kahjustata. Krundi vähesed põõsad – majatagused kadakad säilitatakse spetsiaalselt, jäetuna kavandatava parkimisala serva. Hoone ees asuvaid, Andrese mü piiresse jäävat paari pärna võetakse kõrvalasuva haljasala pärnaallee lahutamatu osana ning seda ei ole kavas muuta.

## Müra

Antud planeeringus käsitletav ettevõtte tegeleb metalli freesimise ja treimisega; lehtmaterjali lõikuse ja painutamise ning montaažitöödega (metalloosade vahetus). Enamus tegevusi tekitab teatud müra.

Planeeringu põhieesmärgiks on hoone laiendamine, võimaldamaks uute ja kaasaegsete masinate (tööpinkide) kasutuselevõttu, mis tekitavad tuntavalt vähem müra kui vanad 'veneage' tööpinkid.

### **Tootjatehase andmetel vastavad kasutusele võetavad pingid CE-nõuetele<sup>1</sup>.**

Pinkide müratasemed on tehase poolt nõuetele vastavalt ära mõõdetud – sõltuvalt tööprogrammist jääb töötava treipingi müratase pingi vahetus läheduses 70-79 dB vahemikku, freespinkidel on müratasemed veelgi väiksemad. Antud müratase on masinate töötamise ajal, s.t. päevasel ajal müraisolatsiooniga suletud ustega hoones, mis tähendab, et väljas on müratase oluliselt väiksem (tuues võrdluseks: sein ääres õues kuuldav ettevõtte poolt tekitatud müra on väiksem kui samal tänaval sõitva auto poolt tekitatud müra).

*Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 'Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid' võib tööstusettevõtete müra taotlustase olla hoonestatud ja hoonestamata segaaladel (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) päevasel ajal 60 dB (võrdlusena, liiklusmüra võib olla samuti 60 dB); piirtase mõlemal juhul 65 dB.*

## Jäätmemajandus

Kuna antud krundil tegutsev ettevõtte tegeleb metallitöödega, siis tekkivateks, tegevusega seotud jäätmeteks on ainult metallijäätmed, mille äreveedu toimub organiseeritult metalli kokkuostufirmadega (vastavad jäätmeluba omav isik). *Tekkivad metallijäätmed antakse üle kas Remior OÜ-le või Sikassaare Vanametall OÜ-le.*

Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale seadusandlusele. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on kinnistu omanikul sõlmitud jäätmevedajaga jäätmeveo leping, mille abil on tagatud koordineeritud jäätmevedu (olmejäätmete konteiner asub oma krundil hoone kõrval).

## Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus

Kuna käesolev detailplaneering ei näe ette keskkonnaohtlikke või olulise keskkonnamõjuga tegevusi/objektide rajamist, puudub eeldatavalt kavandatavate tegevuste elluviimisega oluline keskkonnamõju, seega ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist antud detailplaneeringu menetlemise raames algatatud (mittealgatamise korraldus 28.05.2010 nr 268).

### **3.6 Teedevõrk, liikluskorraldus ja parkimine**

Andrese maaüksusele on käesoleva planeeringuga kavandatud juurdepääs asulasiseselt avaliku kasutusega teelt, mille mahasõit ning trajektoor kattub (osaliselt) olemasoleva, pumbamaja juurde viiva teega (vt tugiplaani). Hetkel on nimetatud maa-ala riigimaa (looduslik rohumaa osalise kõrghaljastusega, millel on juba välja kujunenud pinnasteed Pumbajaama ja Andrese maaüksuste).

<sup>1</sup> CE-märgistus on tootja või importija poolt antud garantii, et toode vastab kõikidele olulistele töötavishoiu ja tööohutuse nõuetele. (Tehnilise Järelevalve Amet)

Andrese mü teenindamiseks on ette nähtud krundisisene sõidutee (reaalselt juba olemas), mis eraldi krunti ei moodusta. Teekattematerjaliks on kavandatud jäme killustik.

Teemaa-ala mõõdetakse välja eraldi kruntidena riigimaast, laiusega 8 meetrit (vt kruntimisskeem). Teekruntide moodustamise ja asukoha aluseks on võetud juba olemasolevate pinnasteed. Otsene vajadus teekruntide moodustamiseks tuleneb nii Andrese kui Pumbajaama maaüksustele õiguspärase ja korraliku juurdepääsu puudumisest. **Nimetatud teekrundid määrab käesolev planeering avalikuks kasutuseks.**

Planeeringualasse vähesel määral jäävast Kadaka maaüksusest mõõdetakse samuti välja eraldi teemaa krunt, umbkaudse pindalaga 65 m<sup>2</sup>, mis hiljem avaliku kasutusega teemaa koosseisu liidetakse ja jääb ka avalikuks kasutuseks (vt kruntimisskeemi). **Nii on tagatud avaliku kasutusega teelt juurdepääs Andrese, Pumbajaama ja Kadaka kinnistule ning planeeringualasse jäävale vabale riigimaale (k.a. Andrese mü-st põhja suunas jäävale riigimaa osale).**

Parkimine on lahendatud Andrese kinnistul rajatava parkimisalaga (krundisisese). Personali autode parkimiseks on ette nähtud eraldi ala hoone ees (4 sõiduauto kohta), rajataval parkimisalal on ette nähtud igaks juhuks 2 veoauto/traktori kohta (*ehkki otsest vajadust selleks ei ole, sest ettevõtte ei tegele jooksva klienditeenindusega*) ning 2 sõiduauto kohta.

Liikluskoormuse märgatavat kasvu ette näha ei ole.

### 3.7 Tuleohutusnõuded

Planeeringualal olev hoone jääb vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 'Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded' VI kasutusviisi gruppi: tööstus- ja tootmishitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud (masina- ja seadmetööstuse hoone).

Hoone on ühekorruline, maksimaalkõrgusega 10 m, minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (soovituslik TP2).

Kõik planeeringuala sisesed teed on kavandatud laiusega vähemalt 4 m ja killustikkattega, tagamaks päästemasinate aastaringne ligipääs. Manööverdada ja ümber pöörata saavad päästemasinad rajataval parkimisalal.

Tuletõrje veevõtukoht asub Andrese maaüksuse vahetus läheduses, Pumbajaama maaüksusel asuvas, Kuressaare Veevõrk AS-le kuuluvas pumbamajas (ca 100 m kaugusel Andrese mü-st, vt ala asukoha skeemi). Seal on pumbamajale konstrueeritud tuletõrjeauto veevõtu võimalus (spetsiaalne ots auto veemahuti täitmiseks).

Täiendavalt tuleb rajada Andrese mü-le tuletõrje veevõtukoht (soovituslikult 50 m<sup>3</sup>), veevõtukohta täpne asukoht lahendada ehitusprojektis.

### 3.8 Tehnovõrgud ja -rajatised

#### Vesi ja kanalisatsioon

Olemasolev veevarustus on lahendatud tsentraalse võrguna, ühendatuna Eikla küla ühistrasside veevarustusvõrku.

Tulekustutusvesi saadakse planeeringualale rajatavast veevõtukohest.

Olemasolev kanalisatsioon on samuti lahendatud tsentraalse võrguna, ühendatuna Eikla küla ühistrasside kanalisatsioonivõrku. Vajadusel (sõltuvalt ettevõtte töövaldkonnast või selle muutumisest) rajada ühenduse vahele liiva- ja õlipüüdur.

#### Sademeveed

Hetkel puudub planeeringualal drenaaž. Antud planeeringuga kavandatakse krundil tee- ja parkimisala serva rajada väike kraavitus või drenaažisüsteem (vt tehnovõrkude joonist), kuhu saavad koguneda liigveed (parkimisala kaetakse loodusliku materjali – killustikuga, kust sademeveed loomulikul teel läbi valguvad), vete iseenesliku valgumise tagamiseks haljasalale rajatakse parkimisala väikese kaldega haljasala suunas, kus veed juba loomulikul teel pinnasesse imuvad.

#### Küte

Hoone küte on lahendatud lokaalsena, õlikütte baasil.

#### Elektrivarustus

Planeeringuala hoonel on elektrivarustus olemas, kuid krunti läbiv elektriõhuliin tõstetakse detailplaneeringu raames ümber – tee serva maakaablist (vt Lisa nr 1 tehnilise lahenduse plaani).

Planeeringuala elektrivarustus lahendada vastavalt OÜ Jaotusvõrk Saarte Piirkond poolt 26.03.2010 väljastatud elektrivarustuse tehnilisele lahendusele.

**Elektrivarustuse tehniline lahendus:** Koidula 10/0,4 kV alajaama fiidri F6 õhuliini mastide nr 1-4 vaheline õhukaabel asendada maakaabliga 4x95 (kokku ca 140 m).

Kaablid on ühitatud teede kulgemisega. Kaablid paigaldada min 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada min 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablite all peab olema liivapadi paksusega 100 mm ja kohal paksusega 300 mm.

### **3.9 Kuritegevuse riskide ennetamine**

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

**Territoorium ja hoone.** Kuritegevust aitab vähendada nt tagumiste juurdepääsuteede ja pimedate majataguste puudumine. Oluliseks teguriks on vastupidavad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud, hoonest eemalviibimisel korralikult suletud ukse-aknad, liikumisanduriga valgustus jms.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on ratsionaalseks lahenduseks mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada hoonele signalisatsiooniga turvasüsteem. Antud objektil on lokaalne turvasüsteem kasutusel.

**Nähtavus ja valgustus.** Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteoohu - väheneb sissemurdumiste, vandalismi, vägivalla, varguste ja süütamiste risk. Täiendavalt varustada kavandatav hoone laiendus lisavalgustusega (nt hoone nurkadele statsionaarsete valgusallikate kinnitamine).

**Ala korrashoid.** Korrastatud ja puhtas keskkonnas on hea ja turvaline viibida. Visuaalselt hea muljega puhas ala paneb eeldama, et tegemist on tugeva järelevalvega alaga. Oluline on kohe peale ehitustööde lõppu ala korrastada ja viimistleda.

#### 4. PLANEERIMISLAHENDUSE ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) planeeringuala kruntide moodustamine vastavalt detailplaneeringule;
- 2) juurdepääsutee rajamine vastavalt detailplaneeringule;
- 3) elektrivõrkude ümbertõstmise vastavalt detailplaneeringule ja elektrivarustuse tehnilisele lahendusele;
- 4) projekteerimine ja ehitusloa taotlemine hoone laienduse rajamiseks vastavalt detailplaneeringule;
- 5) hoone ehitamine vastavalt detailplaneeringule ja ehitusprojektile;
- 6) planeeringuala korrastamine, haljastustööd.

## 5. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

### 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 hooneid, 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; /-/  
12) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;
- 13) servituutide vajaduse määramine; /-/  
15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

### Ehitusseadus

#### ***“Ehitamisele esitatavad nõuded”***

Ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile, välja arvatud käesolevas seaduses ettenähtud juhtudel väikeehitise ehitamise korral. Ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

Ehitamiseks peab olema ehitusluba, välja arvatud väikeehitise, käesoleva paragrahvi lõikes 2<sup>1</sup> nimetatud avaliku veekogu põhjale toetuva kuni 60 m<sup>2</sup> veesõidukite sildumiseks kohandatud rajatise või muude käesoleva seaduse § 16 lõike 1 punktides 1 ja 2 nimetatud ehitiste või nende osade ehitamise korral, mille puhul on nõutav kirjalik nõusolek, või § 16 lõikes 6 nimetatud ehitise ehitamise korral, mille puhul ehitise omanik teavitab kohalikku omavalitsust kavatsusest ehitada väikeehitist. Ehitusluba, kirjalik nõusolek või kohaliku omavalitsuse teavitamine ei anna õigust ehitada ilma maaüksuse või ehitise omaniku loata.

#### ***“Teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine”***

Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

#### **”Avalikult kasutatav tee” – Asjaõigusseadus, § 155; Teeseadus, § 4**

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, riigi talitee, kohalik tee ja kohalik talitee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks käesolevas seaduses ja teistes õigusaktides sätestatud piirangutega.

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

**“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** – Asjaõigusseadus, § 156

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

**“Tehnovõrgud ja rajatised”** – Asjaõigusseadus, § 158

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku 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.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.

(3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

(5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

**„Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised“** – Asjaõigusseadus, § 158<sup>1</sup>

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. /-/

**„Tehnorajatise talumise eest tasu maksmine“** – Asjaõigusseadus, § 158<sup>2</sup>

(1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>4</sup> kehtestatud suuruses. Riigile kuuluvale maale ehitatud § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta.

(2) Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Taotluse vormi ja esitamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister.

**„Tee kaitsevöönd“** – Teeseadus, § 13

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

3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit

(5) Tänavade kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud planeerimisseaduse kohases planeeringus.

**„Tegevus teel ja tee kaitsevööndis“** - Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded, p 28

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraie;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

**„Ehitise tuleohutuse määramine“** – Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, § 4

(3) Ehitised ja selle osad jaotatakse tuleohutusest lähtuvalt järgmiselt:

- 1) tulekindel (tähis TP1) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures üldjuhul sellise ehitise kandekonstruktsioon tulekahjus ei varise;
- 2) tuldtakistav (tähis TP2) – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast;
- 3) tuldkartev (tähis TP3) – ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes.

**„Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“** – Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, § 2

(1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
  - 2) 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
  - 3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;
  - 4) 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit; /-/
- (2) Õhuliini mastitõmmita või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist maapinnal.
- (3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

**„Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd“** – Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;



- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõnnesse – 5 m.

**“Liinirajatise kaitsevöönd”** – Elektroonilise side seadus, § 117

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva paragrahvi lõikes 2 kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse §-des 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:  
1) maismaal – kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisele paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral selle kõrgusega või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal, meetrites; /-/.

**„Müra normimise lähtealused“** - Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid, § 3

Müra normtasemete kehtestamisel lähtutakse:

- 1) päevasest (7.00–23.00) ja öisest (23.00–7.00) ajavahemikust;
- 2) müraallikast: auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus, tööstus-, teenindus- ja kaubandusettevõtted, spordiväljakud ja meelelahutuspaigad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoseadmed, naabrite müra (olmemüra);
- 3) müra iseloomust: püsiva või muutuva tasemega müra;
- 4) välismüra normimisel: hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Hoonestatud või hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel:

I kategooria - looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;

II kategooria - laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;

III kategooria - segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);

IV kategooria - tööstusala.

**„Välismüra normtasemed hoonestatud või hoonestamata aladel“** – Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid, § 5

(5) Taotlustaseme arvsuurus olemasolevatel aladel:

2) Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase  $L_{pA,eq,T}$ , dB

	päeval	öösel
I kategooria	50	40
II kategooria	55	40
III kategooria	60	45
IV kategooria	65	55

- (6) Piirtaseme arvsuurused olemasolevatel aladel:  
2) Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase  $L_{pA,eq,T}$ , dB

	päeval öösel	
I kategooria	55	40
II kategooria	60	45
III kategooria	65	50
IV kategooria	70	60

**Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmehoolduseeskirja, ehitusmäärust, arengukava jt vajalikke dokumente.**

Koostaja: Merit Kindsigo

## **JOONISED**