

*Klotoid OÜ projektbüroo*  
*Töö nr 621220*  
*Tellijä: Eesti Mereinstituut*



*Saare maakond Saaremaa vald*  
*Kõiguste küla*  
*Välibaasi kinnistu*  
*detailplaneeringu*  
***eskiislahendus***

*Klotoid OÜ projektbüroo projektijuht*  
*Planeerija*

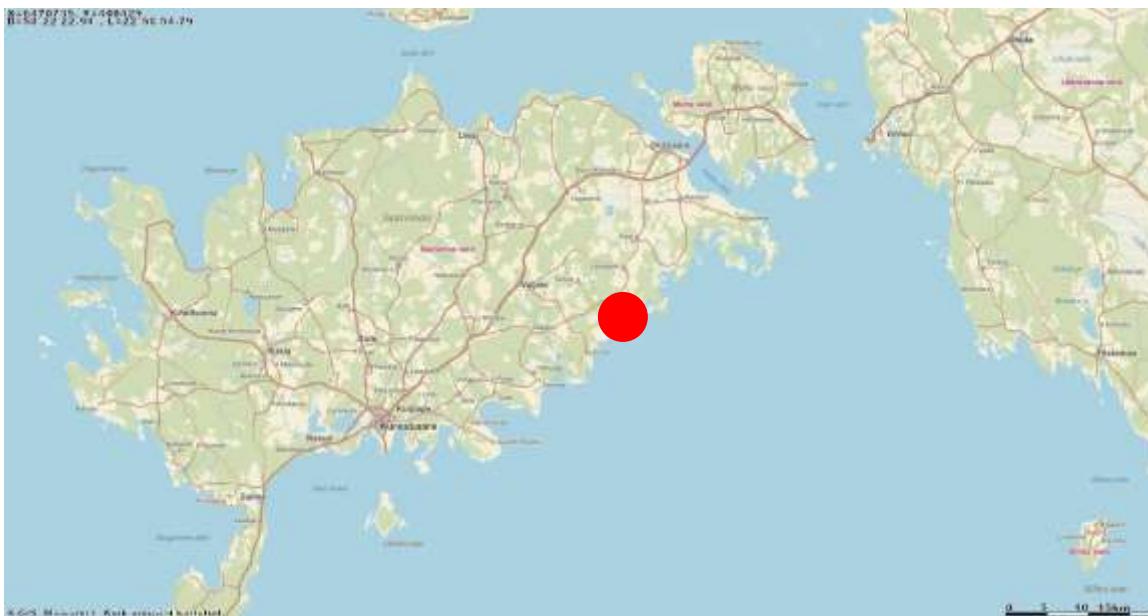
*Indrek Himmist*  
*Pille Hein*

## SELETUSKIRI Kõiguste külas, Välibaasi kinnistu detailplaneeringu eskiislahendusele.

### 1. Olemasolev olukord

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Kõiguste külas. Planeeritav Välibaasi kinnistu koosneb kolmest katastriüksusest 38601:004:0011, 38601:004:0012, 38601:004:0013. Lisaks on planeeringu alasse haaratud osa Maksi (38601:004:0487) katastriüksusest.

Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha.



● Planeeritava ala asukoht

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised ehitised:

Kü. 38601:004:0011

- Välibaasi hoone, ehitisealune pind 409 m<sup>2</sup>
- Ladu, ehitisealune pind 28,8 m<sup>2</sup>, esmane kasutus 2014
- Ladu, ehitisealune pind 28,8 m<sup>2</sup>, esmane kasutus 2014
- peahoone, ehitisealune pind ehitisregistris 1370 m<sup>2</sup>, tegelikult 137,0 m<sup>2</sup> (Peahoone, ladu-paadikuuri ja saun-võrgukuuri inventariseerimisprojekt, september 2011), esmane kasutus 1973

- Puurkaev, esmane kasutus 2013

Kü. 38601:004:0012

- Saun-võrgukuur, ehitisealune pind 58 m<sup>2</sup>, esmane kasutus 1978

Kü. 38601:004:0013 ehitisel puuduvad.

Välibaasi kinnistul olevad hooned on Eesti Mereinstituudi kasutuses. Tegemist on Eesti suurima mereuringuid teostava organisatsiooniga, mis on regionaalseks sihiseadjaks paljudes mereuringute valdkondades. Kõiguste välibaasis tegeletakse regulaarselt välitöödega.

Juurdepääs maaüksustele Kõiguste-Sääretirbi teelt.

#### Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Krundi omanik seisuga 22.12.2020	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Välibaasi mü	Tartu Ülikool	3684 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa100%	38601:004:0011	1704234
		6674 m <sup>2</sup>		38601:004:0012	
		2617 m <sup>2</sup>		38601:004:0013	
Maksi mü	Niklas John Alexander Jansson	2,08 ha	Elamumaa 100%	38601:004:0487	3268534

#### Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

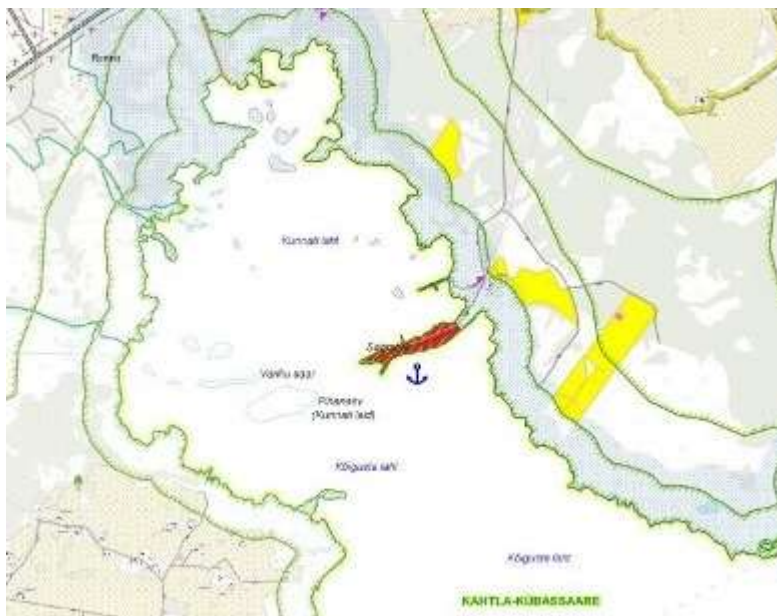
Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus <sup>1</sup>	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitse seadus	200 m tavalisest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd

Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Kõiguste-Sääretirbi teega
-----------------------------------	--	-------------	--

## 2. Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal kehtib Laimjala valla üldplaneering. Üldplaneeringuga maakasutuse otstarvet Välibaasi kinnistu piires määratud ei ole.

Väljavõte Laimjala valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



## 3. Üldiselt planeeringulahendusest

Eesti Mereinstituut soovib laiendada Kõiguste välibaasi.

Katastriüksusel 38601:004:0011 soovitakse laiendada olemasolevat laborihoonet ja peahoonet. Ehitisregistris on kaks laohoonet ehitisealuse pinnaga 28,8 m<sup>2</sup>, tegelikkuses on neid 4. Kõik neli laohoonet on plaanis säilitada, lisaks neile rajada veel 2 väikest laohoonet.

Katastriüksusele 38601:004:0013 soovitakse rajada väikelaevalade kaid, kuhu saaksid silduda uurimislaevad. Kai juurde on kavandatud teenindusala ning sadama- ja laborihoone. Krundi kasutamise otstarve sadama maa ning teadus- ja kõrgharidusasutuse maa. Ehitiste rajamise seaduslik alus on Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ning p 4, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele.

Maksi (38601:004:0487) katastriüksus jagatakse kaheks, milledest ühele (Krunn 1) soovitakse rajada kuni 4 mereuuringute teenindavat hoonet inventari hoidmiseks ja töötajate olmeruumideks (pesuruumid, WC, riiete kuivatamine jmt). Krundi kasutamise otstarve on teadus- ja kõrgharidusasutuste maa. Ehitiste rajamise seaduslik alus on Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 4, mille järgi

ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele.

Katastriüksusel 38601:004:0012 oleva saun-võrgukuur on kavandatud laiendada. Lisaks on krundile planeeritud puurkaev ning biopuhasti koos imbsüsteemiga. Krundi kasutamise otstarve on teadus- ja kõrgharidusasutuste maa. Ehitiste rajamise seaduslik alus on Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 4, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele.

Juurdepääsud on kavandatud Kõiguste-Sääretirbi teelt.

#### Kü. 38601:004:0011 ehitusõigus

Krundi pindala:	3684 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise otstarve:	teadus- ja kõrgharidusasutuse maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	8
Maks hoonete alune pind:	730 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone maks kõrgus:	7,5 m
Ehitiste maks korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45°
Harjajoon:	paralleelne või risti Kõiguste-Sääretirbi teega

#### Kü. 38601:004:0013 ehitusõigus

Krundi pindala:	2617 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise otstarve:	Sadama maa, teadus- ja kõrgharidusasutuse maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	1
Maks hoonete alune pind:	100 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone maks kõrgus:	6 m
Ehitiste maks korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45°
Harjajoon:	paralleelne Kõiguste-Sääretirbi teega

#### Kü. 38601:004:0012 ehitusõigus

Krundi pindala:	6674 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise otstarve:	teadus- ja kõrgharidusasutuse maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	1

Maks hoonete alune pind:	80 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone maks kõrgus:	olemasolev
Ehitiste maks korruselisus:	1
Katusekalle: kahepoolne kaldkatus	20-45 kraadi
Harjajoon:	olemasolev

#### Krunt 1 ehitusõigus

Krundi pindala:	1000 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise otstarve:	teadus- ja kõrgharidusasutuse maa
Lubatud hoonete maks arv krundil:	4
Maks hoonete alune pind:	120 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone maks kõrgus:	6 m
Ehitiste maks korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45 °
Harjajoon:	paralleelne Kõiguste-Sääretirbi teega

#### **4. Tehnovõrgud**

Olmevesi lahendatakse osaliselt olemasoleva puurkaevu baasil, lisaks on kü 38601:004:0012 planeeritud uus puurkaev. Hooneteni viiakse vesi rajatavate torustikega.

Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjavee piirkonnas. Reovee käitlemiseks on katastriüksusele 38601:004:0012 kavandatud biopuhasti, puhastatud reovesi immutatakse pinnasesse. Reovesi suunatakse biopuhastisse rajatavate torustikega.

Elektriühendused lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.