



Osäühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare
Saaremaa vald 93819

Huvitatud isik: Maasi Ehitus OÜ
Aida, Maasi küla, Saaremaa vald, Saare maakond 94630

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, ORISSAARE ALEVIK,
KASE TN 18A KATASTRIÜKSUS

Kat.tunnus 71401:001:2716

Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneering
TÖÖ NR 23-21-DP

Algatatud 01.02.2022.a vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/155

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 14.05.2025

KURESSAARE 2024

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (22.12.2021)
2. Saaremaa Vallavalitsuse 01.02.2022. a korraldus nr 2-3/155 Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneeringu algatamine koos lisadega

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumentid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.1. Maa-ala asukoht	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	5
2.5. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	6
2.6. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule.....	6
2.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	7
3. Planeeringuga kavandatu	8
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	8
3.2. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus	8
3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	9
3.4. Tuleohutusnõuded	10
3.5. Piirded, haljastus ja heakord.....	10
3.6. Vertikaalplaneerimine.....	11
3.7. Keskkonnakaitselised tingimused	11
4. Tehnovõrkude lahendus.....	12
4.1. Elektrivarustus.....	12
4.2. Sidevarustus	12
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	13
4.4. Soojavarustus	13
5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused	14
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
7. Planeeringu elluviimine	15
8. Kruntide ehitusõigus	16

III Joonised

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:500

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

IV Lisad

Ruumiline illustratsioon

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (22.12.2021);
- Saaremaa Vallavalitsuse 01.02.2022. a korraldus nr 2-3/155 Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneeringu algatamine koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ töö nr 44-24-G;
- 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, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks.

2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus

2.1. Maa-ala asukoht



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

Planeeringuala asub Orissaare aleviku lõunapoolses osas Kase tänaval.

Kase tn 18a katastriüksus (tunnus 71401:001:2716) pindalaga 7615 m² ja sihtotstarbega tootmismaa 100% piirneb põhja poolt Kase tänavaga, lõuna poolt Elektritaguse ja Jausa katastriüksustega, ida poolt Laulu tn 20 katastriüksusega ja lääne poolt Kase tn 18 katastriüksusega. Kase tänavast põhja poole jäävad Pärna tn 23 ja Rahu tn 16 katastriüksused.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosnevalt koosneb Kase tn 18a katastriüksus (tunnus 71401:001:2716) 7214 m² haritavast maast ja 401 m² muust maast. Käesolevaks ajaks on maa-ala põllumajanduslikust kasutusest väljas, domineeriv on looduslik rohumaa. EHR andmtel katastriüksusel ehitised ja rajatised puuduvad. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Kase tänavalt (kat.tunnus 71401:001:2886), tee nr 5500053.

2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Kase tn 18a	Eraomand	7615 m ²	Tootmismaa 100%	71401:001:2716	3763134

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Planeeringuala läbib Elering AS-le kuuluv Võiküla-Orissaare sidekanalisatsioon kaitsevööndiga 1 m trassi teljest mõlemale poole ja Võiküla - Orissaare kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub osaliselt Kase tänava teekaitsevööndis 10 m äärmise sõiduraja servast.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala vastavalt üldplaneeringule tootmismaaaks. Planeeringualast põhja poole jäävad elamumaa sihtotstarbega hoonestatud alad. Planeeritava tootmismaa hoonestus jääb lähimatest elamutest ca 60 m kaugusele. Planeeringualast lõuna poole jäävad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Ida poole jääb üldkasutatav maa koos laululava ja seda teenindava taristuga. Laululava kaugus planeeritavast hoonestusalast on ca 35 m. Kuna laululava lähiumbruses domineerib kõrghaljastus, siis tootmishoonete rajamine Kase tn 18a kinnistule eeldatavalt visuaalseid häiringuid kaasa ei too. Leevendava meetmena planeeritakse tootmishoonete ja Laulu tn 20 vahele kõrghaljastatud haljastusvöönd. Planeeritavast alast lääne poole jäävad tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused ning tehnovõrkudega koormatud maa-alad (Orissaare alajaam). Planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega Kase tn 14 ja Kase tn 16 katastriüksustel ning kehtestatud Kase tn 18 detailplaneeringuga.

Hoonestusalad moodustavad planeeringualast 48%. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuga kavandatakse tootmistegevust, millega ei kaasne negatiivset mõju (müra, häiringud, õhusaaste) väljapoole planeeringuala piire. Mõjud põhja poole jäävale elamualale ja ida poole jäävale laululava territooriumile on minimaalsed.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (tootmisehitiste püstitamine) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud. Tootmistegevusega elavdatakse piirkonna ettevõtlust ja võimaldatakse töökohtade teket. Saaremaa vald soovib arengukava 2025-2035 elluviimisega parandada saarlaste elukvaliteeti ning muuta Saaremaa investoritele ja külalistele senisest veelgi atraktiivsemaks. Kavandatav tegevus toetab arengukavas esitatud seisukohti ja valla ruumilist arengut.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, kujuneb planeeringuala koos kontaktvööndiga terviklikuks tootmisalaks Kase tänaval.

2.5 Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtusliku maastiku alal. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamisega ja detailplaneering vastab esitatud tingimustele. Pärandkooslused, teede- ja liinirajatised maa-alal puuduvad. Üksikud puud ja põõsad likvideeritakse üksnes hoonestusaladel. Kompensatsiooniks rajatakse kõrghaljastatud haljastusvöönd ja üksikute puude grupid hoonestusalade vahel.

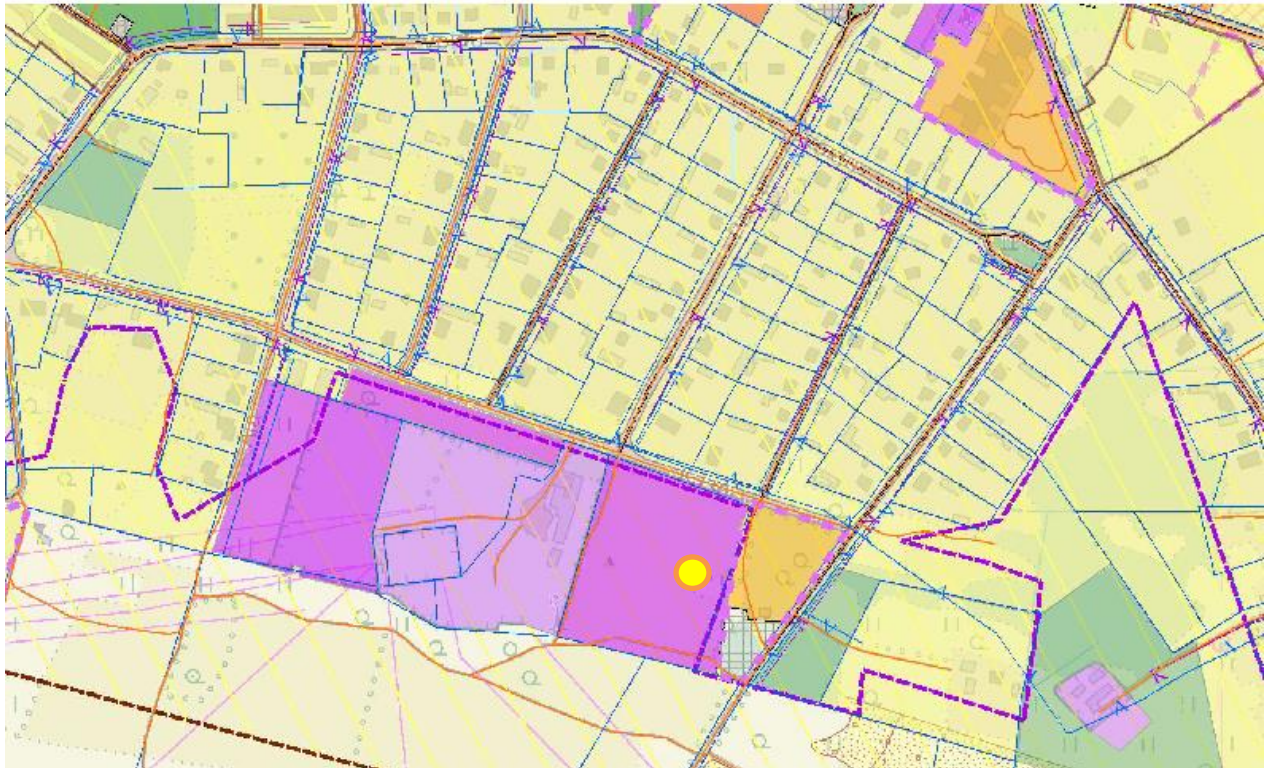
2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering (ÜP), kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13. Vastavalt ÜP maakasutuse kaardile asub planeeringuala tootmismaal. Vastavalt ÜP seletuskirjale p.2 on Orissaare alevik detailplaneeringu kohustusega ala. ÜP kohaselt on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. ÜP seletuskiri p.1.7. *Orissaare vald peaks kujunema avatud majanduspiirkonnaks, sealjuures suheldes aktiivselt Läänemere teiste piirkondadega.* ÜP seletuskiri p.1.8. *Kuna vallas on suhteliselt vähe ettevõtluse võimalusi, on oluline soodsa ettevõtluskliima olemasolu. Ettevõtlus peaks toetuma põhiliselt kohalikule ressursile ja jäätmevabale tootmisele.*

Planeeringu realiseerumisel kasutatakse tööjõuna kohalikku kogukonda, tootmine on keskkonnasõbralik ja jäätmekäitlus reguleeritud. Tootmismaa planeerimisel arvestatakse ÜP seletuskirja p.3.2.3 Tootmismaa maakasutus- ja ehitustingimustega.

Detailplaneeringuga kavandatakse toetab ÜP-ga seatud ruumilise arengu põhimõtteid, sealhulgas Orissaare piirkonnas soodsa ettevõtluskeskkonna kujundamist.

Kavandatud tegevus on kooskõlas kehtiva Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringuga.



Joonis 2. Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu kaardist.

● Planeeringuala asukoht.

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtib Väikese väina 110kV kaabelliini detailplaneering, DP Projektbüroo OÜ töö nr 03-16-DP. Kase tn 18a detailplaneeringu koostamisel arvestatakse kehtiva detailplaneeringu lahendusega ja rajatud maakaabelliinidega.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Kase tn 18a (71401:001:2716) katastriüksust. Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse nimetatud katastriüksus selliselt, et moodustub 3 uut 75% tootmismaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega katastriüksust. Uute katastriüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse pärast maakorraldustoimingute teostamist. Katastriüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

Planeeringu- järgse krundi nimetus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kase tn 18a	3770	T 75% tootmismaa, Ä 25% ärimaa	Tootmishoone maa (TT 75%); väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV 25%)
Kase tn 18d	1945	T 75% tootmismaa, Ä 25% ärimaa	Tootmishoone maa (TT 75%); väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV 25%)
Kase tn 18e	1900	T 75% tootmismaa, Ä 25% ärimaa	Tootmishoone maa (TT 75%); väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV 25%)

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

3.2. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus

Ehtisregistri andmete alusel Kase tn 18a katastriüksusel ehitised puuduvad.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega. Projekteeritavad hooned peavad harmoniseeruma lähipiirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega, moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu oluliste parameetrite osas. Kolmele krundile planeeritakse vastavalt maa-alal kehtivatele piirangutele ja huvitatud isiku soovile hoonestusalad tootmishoonete rajamiseks. Juhul, kui kavandatakse üle 1000 ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga hooned, tuleb hoone mahtu liigendada. Hoonete teenindamiseks tuleb tagada nõuetekohased juurdepääsuteed, manööverduplatsid ning parkimiskohad. Ehitiste ja rajatiste projekteerimisel peab arvestama planeeritud kõrghaljastuse ning haljastusvööndi mahtude säilimisega. Tootmis- ja äritegevuse põhiline suund on metalltoodete töötlemine ja turustamine.

Kruntide ehitusõigus.

Kase tn 18a

Krundi pind: 3770 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 1 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 1200 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: paralleelne või risti Kase tänavaga

Kase tn 18d

Krundi pind: 1945 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 1 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 800 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: paralleelne või risti Kase tänavaga

Kase tn 18e

Krundi pind: 1900 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 1 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 700 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: paralleelne või risti Kase tänavaga

3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Planeeringuala piirneb avalik-õiguslikus omandis Kase tänavaga (kat.tunnus 71401:001:2886). Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks rajatakse Kase tänavalt mahasõit, tolmuvaaba kattega tee ja tupiktee lõpus manööverdusplats. Juurdepääsuks Kase tn 18d ja Kase tn 18e kruntidele esitatakse servituudi seadmise ettepanek. Juurdepääsutee planeeritavate hoonestusaladeni peab vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, kruntidel peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks. Parkimine kruntidel on kavandatud vastavalt joonisel DP3 esitatud lahendusele. Rasketehnika ja veoautode parkimist ei planeerita. Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Ehitise liigiks on valitud tööstusettevõtte ja ladu ning asukohaks väikeelamute ala. Kase tn 18a (brutopind 1200 m²) parkimiskohtade arv on 12, Kase tn 18d (brutopind 800 m²) ja Kase tn 18e (brutopind 700 m²) parkimiskohtade arv on 8. Parkimisalasid ei ole lubatud kavandada kõrghaljastuse haljasvööndi ja kõrghaljastuse alade peale. Kase tänavaga

külgnevale alale on planeeritud avalik parkla kuni 15 sõiduautole. Parkla rajamiseks koostab huvitatud isik ehitusprojekti, taotleb ehitusloa ja kasutusloa. Peale kasutusloa väljastamist seatakse avalikule parklale isiklik kasutusõigus Saaremaa Vallavalitsuse kasuks.

Planeeringuala liikluskorraldus, parkimiskohtade täpne arv ja paigutus esitatakse ehitusprojektide koosseisus. Juurdepääsuteede, manööverdusplatside ja parkimiskohtade asukohtade ning suuruste projekteerimisel peab arvestama planeeritud kõrghaljastuse ja haljastusvööndi mahtudega.

3.4. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel lähtuda siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel 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 tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, mida täpsustatakse ehitusprojektiga. Hoonete kasutusviis on VI.

Planeeringuala väline tuletõrje kustutusvesi tagada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritavate hoonete suurim tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus on 0-600 MJ/m². Tulekustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant (hüdrant nr 3) asub Laulu ja Kase tänava ristmiku lähedal ca 70 m kaugusel planeeringualast.

3.5. Piirded, haljastus ja heakord

Piirded rajada vajadusel ümber hoonestusalade metallkeevisaiana kõrgusega kuni 1,6 m. Eelistatud on haljastuspuhvriga piiramine. Läbipaistmatuid plankaedu ja kivიაedu pole lubatud rajada. Piirete täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeringualal esineb osaliselt kõrghaljastust- võsa, põõsaid ja üksikuid lehtpuid. Hoonestusalade piires ja teede ning tehnovõrkude rajamisel kuulub kõrghaljastus osaliselt likvideerimisele vastavalt joonisele DP3. Uus kõrghaljastus on planeeritud üksikute puudena kruntidevahelisele alale ja Kase tänava lähipiirkonda. Laulu tn 20 katastriüksusel visuaalsete häiringute ja müra leevendamiseks kavandatakse planeeringuala idapoolse piiri lähedale ca 10 m laiune kõrghaljastatud haljastusvöönd, mille rajamisel valida piirkonnale omased liigid (arukask, harilik pärn, sirel jne). Haljastusvööndi laiusest, kõrgusest ja taimeliikidest sõltub haljastuse müra eraldav, õhku puhastav mõju ja visuaalsete häiringute leevendamise mõju. Olemasolev kõrghaljastus planeeritavas haljastusvööndis säilitada. Hoonestuse projekteerimisel arvestada ohutu vahemaaga planeeritavast haljastusvööndist. Kase tänava äärde ja kruntide vahele on soovitatav istutada erineva kõrgusega puid, et tekiks mitmeastmeline kõrghaljastus. Joonisel DP3 esitatud haljastuse paiknemine on tinglik ja täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeritavatel kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Jäätmemahutid ja nende asukoht peab vastama Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja § 5 nõuetele. Igale krundile on planeeritud jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket piirkonnas. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata, millest tulenevalt ei tekitata olulist negatiivset mõju keskkonnale. Täpne jäätmekäitluse lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapinna kalde projekteerimisel jälgida ühtlast ida-lääne suunalist reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete immutamise võimalusega haljasaladel. Hoonestusalade pindade minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmisega. Planeeritavate hoonete sidumiskõrgused on ca 3,0 - 3,2 m, soklite kõrgused maapinnast ca 0,2 - 0,4 m. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.7. Keskkonnakaitsekselised tingimused

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei esine, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnoahtlike jäätmete tõttu.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada katastriüksuse piires. Väljaspool katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega

ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst.

Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedalasuvatel elamukinnistutel, vajadusel võtta kasutusele müratõkestatavad meetmed. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välis-territooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmemahutite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääs ca 26 tonnisele jäätmeveokile koos jäätmeveoki ümberpööratavusega.

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole oodata niisuguseid negatiivseid mõjusid, mis võiksid avaldada mõju lähipiirkonnale.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 484949. Kase tn 16 katastriüksusele (55001:008:0340) planeeritakse komplektalajaam, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide planeeritakse 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablist. Arvestada tuleb planeeritaval elektrivarustuse trassil paikneva Elering AS-le kuuluva 110 kV kaabelliiniga. Alajaamast nähakse ette planeeritavatele kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud võrguühendus on 3x400A. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud katastriüksuste piiride lähedale 0,4 kV liitumiskilbid ja krundile pos 1 jaotuskilp. Liitumiskilpidele peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenegiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Elektrivarustuse täpne lahendus esitatakse eraldi ehitusprojektiga.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39268035. Vastavalt tingimustele on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass planeeritud Pärna tänaval asuvast sidekaevust ORS29. Igale krundile nähakes ette sidekanalisatsiooni/multitorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi

sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases peab olema 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Sidevarustuse täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Ühisveevärgiga liitumiseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud tehnilised tingimused nr 3141. Planeeritavate kruntide liitumine rajatakse Kase ja Pärna tänava ristmiku lähedal paiknevast veekaevust. Kruntide liitumispunktideks on rajatavad maakraanid. Tagatav rõhk liitumispunktis on 2,0 bar. Täpsed liitumispunktide asukohad, torustiku paiknemine ja läbimõõdud lahendatakse projekteerimise etapis.

Kanaliseerimine

Ühiskanaliseerimisega liitumiseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud tehnilised tingimused nr 3141. Planeeritavate kruntide liitumised ühiskanaliseerimisega on kavandatud Kase ja Pärna tänava ristmiku lähedal paiknevasse kanalisatsioonikaevu. Kruntide reoveed kanaliseeritakse isevoolvalt reoveepumplasse ja suunatakse sealt edasi survetorustiku kaudu ühiskanaliseerimisele. Täpsed liitumispunktide asukohad, torustiku paiknemine ja läbimõõdud lahendatakse projekteerimise etapis.

Sademevesi

20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2021 "Väliskanaliseerimisvõrk". Arvutusliku sademevee vooluhulk planeeringualal on 76 l/s ha kohta. Katuste ja kõvakatendite orienteeruvateks pinnaks on arvestatud ca 5000 m² ja vooluhulk 38 l/s ha kohta. Katuste, teede ja platside sademeveed suunatakse maapinna kalletega kruntide haljasaladele ja immutatakse pinnasesse. Parkimisaladel kasutada sademevett läbilaskvat katendit, vältimaks liigvee tekkimist. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademete juhtimine naaberkatastriüksustele ja teedele. Hoonestusalade pindade minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmiseks. Sademete täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

4.4. Soojavarustus

Planeeringuga näha ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise koosseisus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoone katusele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide valikul kasutada ainult vertikaalseid soojuspuuraukuseid, kuna küttekontuuride rajamiseks on maa-ala piiratud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energia- tõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõuetest“.

5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis tehovõrkudega. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku notariaalsete servituudilepingute sõlmimisel.

Teeniv kinnisasi/ krunt, millele esitatakse ettepanek seada servituut	Valitsev kinnisasi/krunt või asutus, mille kasuks on esitatud ettepanek seada servituut	Servituuti tüüp	Sisu ja ruumiline ulatus
Kase tn 18a	Kase tn 18d, Kase tn 18e	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks servituudiala laiussega 6,0 m
Kase tn 18a	Vee- ja kanalisatsioonirajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Torustiku teenindamiseks 2 m mõlemale poole, reovee pumpla kuja 10 m
Kase tn 18a	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Sidetrassi teenindamiseks 1 m mõlemale poole
Kase tn 18a	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Liitumiskilbi ja maakaabelliini teenindamiseks 1 m rajatisest
Kase tn 18d	Kase tn 18e	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks servituudiala laiussega 6,0 m
Kase tn 18d	Vee- ja kanalisatsioonirajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Torustiku teenindamiseks 2 m mõlemale poole, reovee pumpla kuja 10 m
Kase tn 18d	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Sidetrassi teenindamiseks 1 m mõlemale poole
Kase tn 18d	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Liitumiskilbi ja maakaabelliini teenindamiseks 1 m rajatisest
Kase tn 18e	Kase tn 18a, Kase tn 18d	Teeservituut	Manööverdusplatsi kasutamiseks
Kase tn 18a	Saaremaa Vallavalitsus	Isiklik kasutusõigus	Avaliku parkla kasutamiseks

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Alus: EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

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.

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

7. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Kase tn 18a katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse. Peale eelnimetatud toiminguid seada teeservituudid, notariaalne leping vms.
2. Hoonete, rajatiste ja avaliku parkla ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, avaliku parkla, juurdepääsutee ja kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine, kõrghaljastuse rajamine. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
3. Hoonetele, rajatistele ja avalikule parklale kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Avalikule parklale isikliku kasutusõiguse seadmine Saaremaa Vallavalitsuse kasuks.

8. Krundi ehitusõigus

Kase tn 18a

Krundi pind: 3770 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 1 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 1200 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: paralleelne või risti Kase tänavaga

Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa T 75%, ärimaa Ä 25%

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmishoone maa TT 75%
väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonemaa ÄV 25%

Kase tn 18d

Krundi pind: 1945 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 1 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 800 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: paralleelne või risti Kase tänavaga

Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa T 75%, ärimaa Ä 25%

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmishoone maa TT 75%
väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonemaa ÄV 25%

Kase tn 18e

Krundi pind: 1900 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 1 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 700 m²

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: paralleelne või risti Kase tänavaga

Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa T 75%, ärimaa Ä 25%

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmishoone maa TT 75%
väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonemaa ÄV 25%