

Version 29.11.2022
T – 2431
PlanID – 106052
DP-22-015

SAAREMAA VALD VILIDU KÜLA

PIHLAKA

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa vallavalitsuse 29.03.2022 korraldus nr 2-3/447 Vilidu külas Pihlaka detailplaneeringu algatamine

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:.....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:.....	8
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus:.....	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus:.....	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	10
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused.....	11
4.6. Olemasolev ja planeeritav tootmistegevus.....	11
4.7. Keskkonnakaitse ja leevendavad meetmed.....	12
4.8. Vertikaalplaneerimine.....	12
4.9. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid.....	12
4.10. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	13
4.11. Energiatõhusus.....	13
4.12. Piirkonna turvalisus.....	13
4.13. Tuleohutusnõuded.....	13
4.14. Servituutide vajadus.....	13
4.15. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused.....	14
4.16. Planeeringu elluviimine.....	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	15
5.1. Elektrivarustus.....	15
5.2. Sidevarustus.....	15
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
5.4. Sademeveekanaliseerimine.....	15
5.5. Soojavarustus.....	15
6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	16

Joonised

- | | |
|-------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Planeeringu lahendus | DP-3 |

Kooskõlastused

Lisad

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Saaremaa vallavalitsuse 29.03.2022 korraldus nr 2-3/447 Vilidu külas Pihlaka detailplaneeringu algatamine koos lisadega.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Valjala valla üldplaneeringu (kehtestatud Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 otsusega nr 6)
- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan: Võrgurist OÜ, töö nr 947-022022, mõõdistatud 11.02.2022
- Silohoidla teostusmöödistus, OÜ Hadwest maamöödistubüroo, töö nr T-22-361, mõõdistatud 28.06.2022

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Projektijuht Kai Keel

Planeeringu koostaja on keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva lauda laiendamiseks üle 33%.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

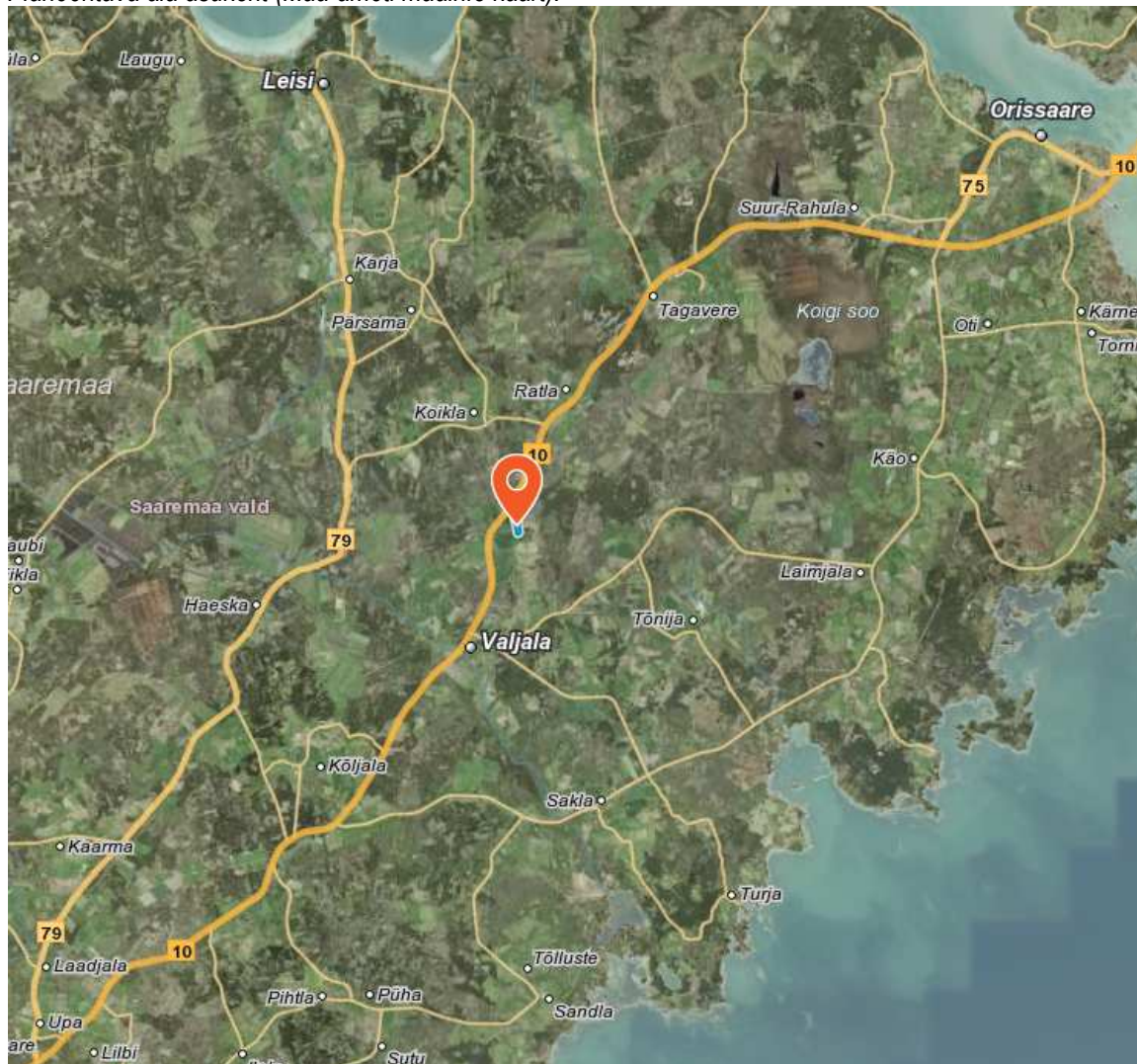
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala hõlmab osaliselt **Pihlaka** kinnistut (100% maatulundusmaa), katastritunnusega 85801:001:0565, pindalaga 4,7 ha. Pihlaka katastriüksus paikneb Saaremaa vallas Vilidu küla servas (endises Valjala vallas). Planeeritava ala pindala 2,4 ha.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse nimetus	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Kõnnu laut	85801:001:0830	7,08 ha	10% tootmismaa, 90% maatulundusmaa
Illuka	85801:001:0102	3,83 ha	100% maatulundusmaa
Raunamäe	85801:001:1284	14514 m ²	100% maatulundusmaa
Pirnimari	85801:001:0104	4,74 ha	100% maatulundusmaa
Rehe	85801:001:0570	4,85 ha	100% maatulundusmaa
Vilidu tee	85801:001:1023	18630 m ²	100% transpordimaa
Tantse-Kõnnu tee	85801:001:1030	3,33 ha	100% transpordimaa

Planeeritava ala asukoht (Maa-ameti maainfo kaart):



3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritav maatulundusmaa sihtotstarbega **Pihlaka** maaüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel Pihlaka lüpsilaut (ehitisregistri kood 120551440, ehitisealune pind 3035 m², kõrgus 10 m) ja elektri maakaabelliin (ehitisregistri kood 220570086). Kinnistul on ka puurkaev (PRK0025186), sõnnikuhoidla ning tuletõrje veevõtukoht.

Pihlaka on suures ulatuses (põhjapoolne osa) haritav maa. Reljeef on tasane, vähese põhjasuunalise langusega, esineb pinnasekuhjasid. Kinnistu loodepiiril on olemasolev kõrghaljastus. Koos naaberkatastriüksusel Kõnnu laut paiknevate rajatistega (sõnniku- ja silohoidlad) moodustab planeeringuala tootmiskompleksi. Kõnnu laut maaüksusel on lammutatud endine laut ning rajatud uus silohoidla, maaüksusel paiknev puurkaev ei ole kasutusel. Ülejäänud planeeringuala vahetu naabrus on maatulunduslikud põllu- ja rohumaad. Kõnnu küla elamud jäävad planeeringualast u 300-500 m kaugusele.

Planeeritaval alal on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega.

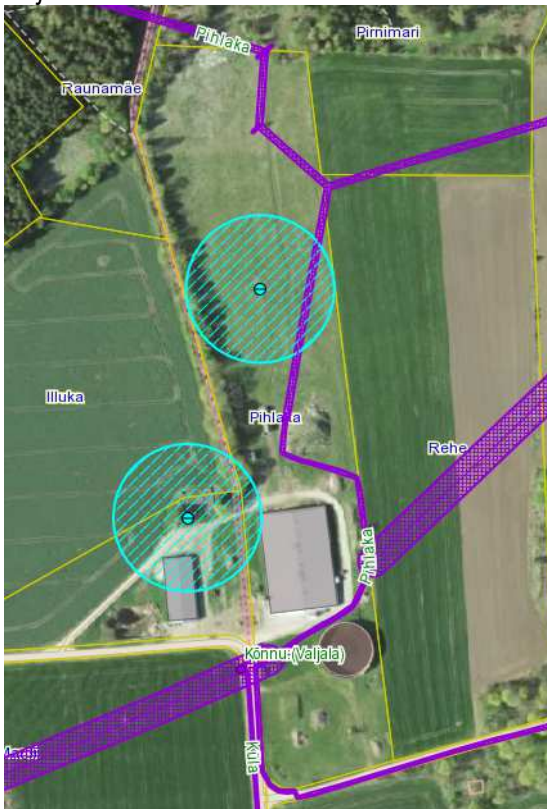
Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis: õuema 1,94 ha, haritav maa 2,68 ha, looduslik rohumaa 0,02 ha ja metsamaa 0,06 ha.

Maa-alale pääseb Tantse-Kõnnu teelt (tee nr 8580007).

Pihlaka kinnistul on Maa-ameti kaardi andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

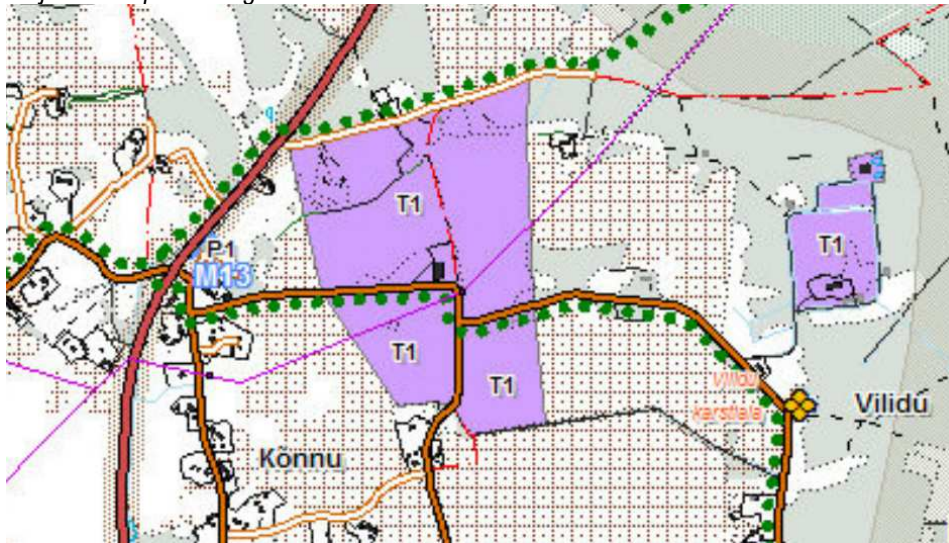
- Veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaev PRK0025186 ja osaliselt puurkaev PRK0017224) - 50 m
- Kõnnu laut maaüksusel paikneva kasutusest väljas puurkaevu (PRK0017224) puhul taotletakse sanitaarkaitseala muutmist 10 m hooldusalaks.
- Elektri maakaabelliin – kaitsevöönd 1 m mõlemal pool äärmistest kaablitest
 - Elektri õhuliin alla 1 kV- kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liinitelge
 - Elektri õhuliin 1-20 kV – kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liinitelge

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Valjala valla üldplaneering, kehtestatud Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 otsusega nr 6.
Väljavõtte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt paikneb Pihlaka kinnistu hajaasustusalal, mis on tootismaa juhtotstarbega T1-olemasolevad ja kavandatavad tootmisalad, kus tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonningimuste täitmiseks, mobiilside mastidele vajalik ala.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib tootmisaladele ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel. Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.

Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering kehtiva Valjala valla üldplaneeringuga kooskõlas.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt planeeritaval alal ega lähiümbruses detailplaneeringuid kehtestatud ei ole.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Pihlaka maaüksust ei jagata. Katastriüksuse sihtotstarve muudetakse planeeritava krundi ulatuses tootmismaaks.

Vt lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Katastriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, ha	Planeeritava krundi (2,4 ha) kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
Pihlaka	4,70	Põllumajandusliku tootmishoone ja rajatiste maa-TP-100%	Maatulundusmaa-M-011-49% Tootmismaa-T-003-51%

Maatulundusmaa (011, M) – põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Tootmismaa (003, T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:

- 1) põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- 2) sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa;
- 3) toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- 4) tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- 5) jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;
- 6) muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

(Keskkonnaministri 14.08.18 määrus nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ § 38 ja Maakatastriseadus § 18¹)

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis“.

Hoonestusala kujundamisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud ja looduslikest tingimustest, krundile ulatuvatest piirangutest, hoonestuse juurdepääsude võimalikkusest ning tuleohutuskujadest (naaberkruntide hoonestuse vaheline kaugus minimaalselt 8 m). Hoonestusala piir on vähemalt 4 m krundipiirist. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Detailplaneeringus näidatud hoone juurdeehituse suurus on tinglik. Täpne suurus määratakse konkreetse ehitusprojekti käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest. Planeeritaval alal on lisaks lauda juurdeehitusele lubatud rajada kaks abihoonet (heinakuur, söödaoidla vms). Kõigi hoonete (olemasolev ja rajatavad) suurim ehitisealune pind kokku on 7000 m².

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise otstarve	Põllumajandusliku tootmishoone ja rajatiste maa-TP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	7000 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	2 korrust, 11 m maapinnast
Lubatud katusekalle	10-25°

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust planeeritaval kinnistul ning selle lähipiirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku olemasolevaga. Lauda juurdeehitus kujundada vastavalt olemasolevale hoonele- katusekalle, harja kõrgus, välisviimistlus. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 11 m maapinnast. Juurdeehituse harja kõrgus peab olema sama mis olemasoleval laudal.

Katused:

Katuste toon peab kogu planeeritaval alal olema sarnane. Harjajoone suund: vaba. Juurdeehituse katuse kalle sama, mis olemasoleval laudal (15°).

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega.

Piirded:

Üldplaneeringust tulenevad tingimused:

Piirdeaedu, mis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud, võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire, suure maaüksuse korral ainult vahetult hoonestatava ala ümber. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad, puidust piirdeaiaid või võrkpiire. Haljastuses krundi avaliku poolsele alale (tee, kalmistu, väljak, haljasala) ei või rajada läbipaistmatuid piirdeid, mille kõrgus on suurem kui 1,5 m. Olemasolevaid kiviaedu ei tohi asendada teist tüüpi aedadega. Läbipaistmatuid ja kõrgemaid kui 1,5 m piirdeid on lubatud rajada ümber tootmise ja transpordialade, kui see on vajalik müratõkke või ohutuse tagamiseks.

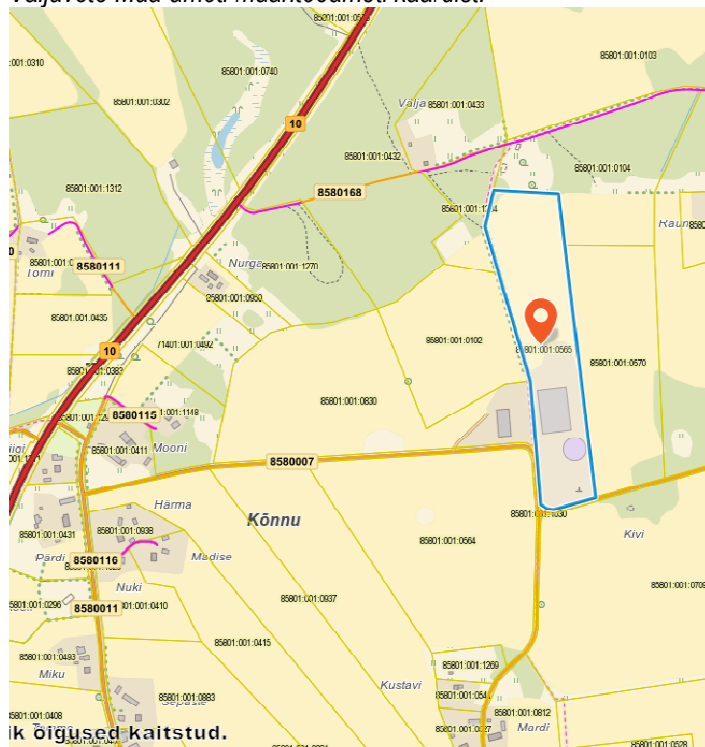
Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: 10 - 25°, viilkatus
- Katusekate: plekk, rullmaterjal, eterniit
- Harjajoon: vaba
- Välisviimistlus: klaas, krohv, kivi, betoon, plekk, laudis
- Nähtav sokliosia: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid: kivi- ja puitaed, võrk, keevisvõrk

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Tantse-Kõnnu teelt (tee nr 8580007). Tantse-Kõnnu tee on avalik kruuskattega tee. Käesoleva planeeringuga juurdepääsu asukohta ei muudeta. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnaningimused

Haljastus

Olemasolevat haljastust on soovitat säilitada maksimaalselt. Jätta alles maaüksuse piiril kasvavad heas tervislikus seisukorras olevad puud ja põõsad, millel on tagatud kasvuruum. Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritava maaüksuse ulatuses, vähemalt 30% planeeritavast tootmisalast peab olema haljastatud. Leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid on soovitat rajada haljastatud puhervöönd tootmisala piirile. Uue haljastuse rajamisel arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike.

Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 esitatud tingimusi.

Jäätmed

Tootmistegevuse kavandamisel tuleb sõltuvalt selle spetsiifikast planeerida nõuetekohane jäätmekäitus. Jäätmete sorteeritud kogumine tekkekohas ja äravedu peab toimuma vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseadusele. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Täpsem heakorrasutus ja haljastuskava antakse eraldi koos ehitusprojektidega.

Ehitusaegne keskkonnamõju on ajutise iseloomuga ning eeldatavalt ei kandu territooriumi piirist oluliselt väljapoole. Peamised ehitustegevuse tagajärjed, mis võivad eeldatavalt kaasa tuua negatiivseid keskkonnamõjusid on tolm, müra ja jäätmeteke.

Insolatsioon

Kavandatavad hooned ei hakka varjutama päikesevalgust naaberkinnistutel asuvates hoonetes, lähimad elamud paiknevad ca 300 m kaugusel.

Müra ja vibratsioon

Kavandatava tegevusega ei suurene olulisel määral müra või vibratsiooni teke. Vajadusel on müra tõkestamiseks võimalik rakendada täiendavaid meetmeid hoone projekteerimisel.

Välisõhk

Välisõhu paikseteks saasteallikateks on laudahoone ja sõnnikuhoidla. Kavandatava tegevusega ei suurene oluliselt välisõhku viidavate saasteainete kogused.

4.6. Olemasolev ja planeeritav tootmistegevus

Pihlaka kinnistul on olemasolev laut, mis mahutab kuni 300 lehma, ning olemasolev vedelsõnnikuhoidla mahuga 6000 m³. Kogu kompleksis kasutatakse vedelsõnniku tehnoloogiat. Veetarbimine on ca 12 m³ ööpäevas. Kavandatud on lauda laiendamine ning kasutusele võtmine noorloomalaudana mahuga kuni 600 noorlooma. Veisekasvatuse puhul on nõutav õhusaasteluba järgmise künniväärtuse puhul: piimalehmade kohtade arv on 300 või enam (noorloomade puhul kohtade arv 600 ja enam). Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba (§79 lg 6).

Sõnnikuhoidla

Sõnnikuhoidla peab mahutama vähemalt 8 kuu vedelsõnniku, tabelis on antud kogu farmi planeeritav vedelsõnnikukogus. Samuti peab hoidlasse mahtuma ka laudas tekkiv reovesi. Loomade jootmiseks ning olmeks tarvilik vesi saadakse olemasolevast suurkaevust, mille sanitaarkaitseala on 50 m.

Loomagrupp	Loomade arv	Minimaalne sõnnikuhoidla maht ühe looma kohta 8 kuu sõnnikukoguse säilitamiseks m ³	Sõnniku 8 kuu kogus m ³
Lehmmullikas alates kuue kuu vanusest kuni poegimiseni	kuni 600	7,4	4440
		Kokku	4440

(Maaeluministri 30.09.19 määrus nr 73, lisa 9)

Tootmismaale esitatavad tingimused

Lähtuvalt planeeritava ala ja selle lähiümbruse olemasolevast maakasutusest, väljakujunenud keskkonnast ning üldplaneeringust tulenevatest tingimustest on alal lubatud vaid keskkonda mittekahjustav tootmine. Tootmistegevusega ei tohi ületada nõutavaid müra piirnorme. Tootmistegevuse kavandamisel tuleb sõltuvalt selle

spetsiifikast planeerida nõuetekohane jäätmekäitlus. Põllumajandusliku tootmistegevuse puhul tuleb järgida Veeseaduse 7. jaos Keskkonnanõuded põllumajandusliku tegevuse kohta esitatud nõudeid.

4.7. Keskkonnakaitse ja leevendavad meetmed

Planeeritav maaüksus ei paikne kaitstaval alal. Lähipiirkonnas kaitstavad loodusobjektid- ja alad puuduvad. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (vastu võetud 22.02.2005) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Samuti ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.
- Peamised meetmed välisõhku viidavate saasteainete (sh lõhnaainete) heitkoguste ning vastavalt saasteainete hajumise vähendamiseks farmikompleksist on parima võimaliku tehnika (PVT) ja hea loomapidamistava rakendamine. Ebameeldiva lõhna jõudmist elamute ja ühiskondlike aladeni vähendab õhu liikumist takistavate (suunavate) barjääride (hekid jms) rajamine.
- Sõnnikust tulenevaid keskkonnamõjusid on võimalik vähendada, vältides sõnniku väliskeskonda sattumist laadimisel farmi territooriumil ning veol. Vedelsõnniku laotamisel tuleb järgida kõiki sõnniku laotamist reguleerivaid õigusakte ning head põllumajandustava.
- Veekulu on võimalik vähendada sellega, et välditakse lekkeid ning asjatut veekadu kõigi tegevuste juures jooksvalt, ehk rakendatakse nõ head majapidamistava. Samuti vähendab veekulu kaasaegsete seadmete, näiteks survepesurite, kasutamine, millega on vee kokkuhoid võrreldes tavapärase voolikpesuga kuni 80%.
- Puurkaevu saastumise vältimiseks tuleb rangelt järgida puurkaevu sanitaarkaitsealal rakenduvaid keskkonnanõudeid.
- Hädaolukorraohu esinemise tõenäosust on võimalik viia miinimumini, kasutades töökorras seadmeid ning pidades kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning heast põllumajandustavast. Taudide levikut farmis on võimalik kontrolli all hoida veterinaarnõuete täitmisega.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritavate hoonete aluse pinna ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja teede maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.9. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Pihlaka maaüksus paikneb Saaremaal Vilidu küla servas. Tegemist on hajaasustusalaga. Koos naaberkatastriüksusel Kõnnu laut paiknevate rajatistega (sõnniku- ja silohoidlad) moodustab planeeringuala tootmiskompleksi. Ülejäänud planeeringuala vahetu naabus on maatulunduslikud põllu- ja rohumaad. Kõnnu küla elamud jäävad planeeringualast u 300-500 m kaugusele. Juurdepääs planeeritavale alale on väga hea. Tegemist on olemasoleva põllumajandusliku tootmispiirkonnaga. Käesoleva planeeringuga kavandatav noorloomade lauda laiendus sobitub olemasolevasse keskkonda ning toetab piirkonna arengut.

4.10. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused

Riigihalduse minister kehtestas 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/9 Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“, mille kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal. Kinnistul asub väärtuslik põllumaa. Väärtuslikul põllumaal ehitustegevust ei kavandata.

4.11. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitat kasutada järgmisi meetmeid:

- 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 valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Kinnistule sissepääsu piiramine võõrastele.
- Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepeingu 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.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid), sisenemisruumid varustada turvalukkudega.

4.13. Tuleohutusnõuded

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusala on kavandatud krundipiirist vähemalt 4 m kaugusele. Lähim hoonestatud kinnistu on Kõnnu laut, mis paikneb kavandatud hoonest enam kui 10 m kaugusel. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt juurdepääsu.

Pihlaka kinnistul on olemasolev tuletõrje veevõtukoht nr 3495 (vt. asukoha skeem DP-1).

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Krundile planeeritud tootmishooned on VI kasutusviisiga (tööstus- ja laohooned). Lubatud madalaim hoone tuleohutusklass on TP3 (1-korruselise hoone puhul), samas on lubatud ehitada kõrgema tuleohutusklassiga hoonet.

4.14. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata uusi servituudivajadusega objekte.

Planeeritaval alal kehtib järgnev servituut:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Pihlaka	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaablit; õhuliinil kuni 10 m mõlemal pool liinitelge

4.15. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Kehtima jäävad kõik olemasolevad kitsendused:

- Veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaev PRK0025186 ja osaliselt puurkaev PRK0017224)
- Elektri maakaabelliin – kaitsevöönd 1 m mõlemal pool äärmistest kaablitest
- Elektri õhuliin alla 1 kV- kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liinitelge
- Elektri õhuliin 1-20 kV – kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liinitelge

4.16. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maaüksuse sihtotstarbe muutmine katastris.
2. Ehitusloa väljastamine, hoone laienduse rajamine ning kasutusloa väljastamine.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Pihlaka kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Planeeringuga kavandatu realiseerimiseks täiendavat võimsust ei vajata. Liitumiskilp paikneb kinnistu piiril.

Liitumiskilp ja jaotuskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on maakaabliga. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Planeeritavat hoonestusala läbib maakaabel. Maakaabli kaitsevööndisse ehitamine ei ole lubatud. Kui hoone soovitakse rajada maakaabli kohale, tuleb see ümber tõsta. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

5.2. Sidevarustus

Sideteenused on lahendatakse vajadusel erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Säilivad olemasolevad süsteemid. Veisekasvatuses vajatakse vett eeskätt loomade jootmiseks, aga ka vahendite pesuks ja töötajate olmeotstarbeks. Olemasolev veetarbimine on ca 12 m³ ööpäevas. Veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mille sanitaarkaitseala on 50 m. Olmeruumide kanalisatsioon on ühendatud olemasolevasse vedelsõnnikuhoidlasse. Kavandatud lauda laiendusse olmeruume ei rajata.

5.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhitakse hoonestusest eemale maapinna kalletega haljasalale, kus need imuvad pinnasesse.

Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele.

5.5. Soojavarustus

Olemasolevat lauda ei kõeta. Töötajate olmeruumides on elektriküte. Hoonete küte lahendatakse vajadusel lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Lubatud on elektri-, vedel-, maa- või tahkeküte (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisüüt jms.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Pihlaka

Krundi pindala: 2,4 ha

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Põllumajandusliku tootmishoone ja rajatiste maa-TP-100%
3

7000 m²

maks.11 m (maapinnast)

10 - 25°, viilkatus

vaba

klaas, krohv, kivi, betoon, plekk, laudis

TP-3