



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,
vald@saaremaavald.ee, +372 4525000

Huvitatud isik: Saaremaa Prügila OÜ
Marientali tee 27, Kuressaare, Saaremaa vald 93820
info@kudjape.ee, +372 56221913

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAAREMAA VALD SALME ALEVIK
SALME JÄÄTMEPUNKTI DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 09-23-DP
Algatatud 21.03.2023 korraldusega nr nr 2-3/300

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 29.05.2024

KURESSAARE 2024

Sisukord

1	<i>Seletuskiri</i>	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	<i>Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus</i>	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2.4.1	Alal olevad kitsendused:	8
3	<i>Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum</i>	8
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	8
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+	8
3.1.2	Planeeringu vastavus üldplaneeringule	9
3.2	Krundijaotus	10
3.3	Projekteerimis põhimõtted	10
3.3.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel	11
3.4	Juurdepääs ja parkimine	11
3.5	Piirded, haljastus ja heakord	11
3.6	Keskkonnakaitselised tingimused	12
3.7	Kuritegevuse riskide ennetamine	12
3.8	Tuleohutusnõuded	13
4	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	13
4.1	Elektrivarustus	13
4.2	Sidevarustus	14
4.3	Veevarustus ja reokanaliseerimine	14
4.4	Sademeveekanaliseerimine	14
5	<i>Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused</i>	14
6	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i>	14
7	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	16

Joonised

DP1	Asendiskeem	
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnoõrkudega	M 1:500
DP4	Krundijaotusplaan	M 1:2000

Lisad

Tehnilised tingimused
Ruumiline illustratsioon
Kooskõlastuste kokkuvõte

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Salme jäätme punkti detailplaneering
Huvitatud isik: Saaremaa Prügila OÜ
Planeeringuala suurus: 0,3 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (28.02.2023);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 21.03.2023 korraldus nr 2-3/300 „Salme aleviku Salme jäätme punkti detailplaneeringu algatamine“.

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 21.03.2023 korralduse nr 2-3/300 lisa 2, detailplaneeringu lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 30-23-G (05.05.2023);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
12. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
13. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
14. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
15. 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“;
16. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
17. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
18. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
19. Saare maakonnaplaneering 2030+;

20. Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud „*Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering*“;
21. Elektrilevi OÜ 06.10.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 460344;
22. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „*Kuritegevuse ennetamine*“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on osaliselt Saare maakonna Saaremaa valla Salme aleviku Jalgpalli katastriüksus (katastritunnus 72101:002:0844, üldkasutatav maa 100%, pindala 32 025 m²) ja osaliselt Viase tee katastriüksus (katastritunnus 72101:002:0845) avalikult teelt mahasõidu osas (vt Joonis 1).

Planeeringuala piirneb põhja suunal Viase tee 28 (katastritunnus 72101:002:0795) ja Viase tee katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0845), lõuna suunal Jalgpalli katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0844), ida suunal Viase tee 15 (katastritunnus 72101:002:0796) ja Viase alajaama katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0312) ning lääne suunal Künka katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0642).



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

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Salme aleviku lõunapoolses osas tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Maa-ala on hoonestamata ja tegemist on valdavalt loodusliku rohumaaga. Planeeringuala

läbivad kesk- ja madalpingekaablid ning keskpinge õhuliin. Planeeringualast ida poole jääb Viase alajaam ja lõuna poole muldvalli taha jääb staadion. Põhja poole jäävad tootmishoonetega hoonestatud maa-alad ja lääne poole jäävad haritavad maad. Maapinna reljeef on ühtlaselt tasane. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Juurdepääs avalikult kasutatavalt Viase teelt nr 7210012 on tagatud.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks planeeringuala kontaktvööndis on tootmismaad ja maatulundusmaad. Planeeringuala asub üldkasutataval maal. Lähim hoonestus, Viase tee 15 tootmishoone, jääb planeeringualast 12 m kaugusele. Viase alajaam jääb planeeringualast 1,6 m kaugusele. Planeeritava jäätme punkti hoone kõrgus ja välisilme on kujundatud lähtuvalt lähiala olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktselt terviklahenduse. Võttes arvesse kontaktvööndis väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobib planeeritav ehitus ja tegevus piirkonda.

Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbritsevat keskkonda on jäätme punkti ja sellega seotud taristu rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitusmüra, suurkanaliidiliste veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud on seotud jäätme punkti töös hoidmisega ja selle teenindamisega. Tegevusega kaasneb liiklussageduse kasv Viase teel ja võimalikud mürahäiringud jäätme punkti lahtioleku aegadel. Kuna elukondlik asustus planeeringuala mõjualas puudub, siis ehitusjärgsed mõjud puudutavad üksnes kontaktvööndis asuvaid tootmisalasid ja looduskeskkonda. Lähima elumuala hoonestus jääb planeeringualast ca 320 m lõuna poole (Üüdibe küla, Egle 72101:002:0633). Hoonestuse ja planeeringuala vahele jääb männimets.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtt) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Huivatud isik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Jalgpalli	Saaremaa Prügila OÜ	32025 m ²	Üldkasutatav maa 100%	72101:002:0844	7026150
Viiase tee	Saaremaa Prügila OÜ	7058 m ²	Transpordimaa 100%	72101:002:0845	3936334

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Madalpingekaabli kaitsevöönd, 1 m kaabli teljest;
2. Keskpingekaabli kaitsevöönd, 1 m kaabli teljest;
3. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd, 10 m kaabli teljest;
4. Alajaama kaitsevöönd, 2 m alajaama seinast.

3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jäätme punkti rajamiseks ja katastriüksuse jagamine. Moodustatavale Salme jäätme punkti katastriüksusele määratakse ehitusõigus suletud territooriumiga kõvakattega platsi (nn jäätme punkt), statsionaarse kerghoone, konteinerite ala ja muu taristu rajamiseks ning liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks. Määratakse liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja tehnorajatiste asukohad, kitsenduste ja servituutide ulatus ning vajadus.

3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

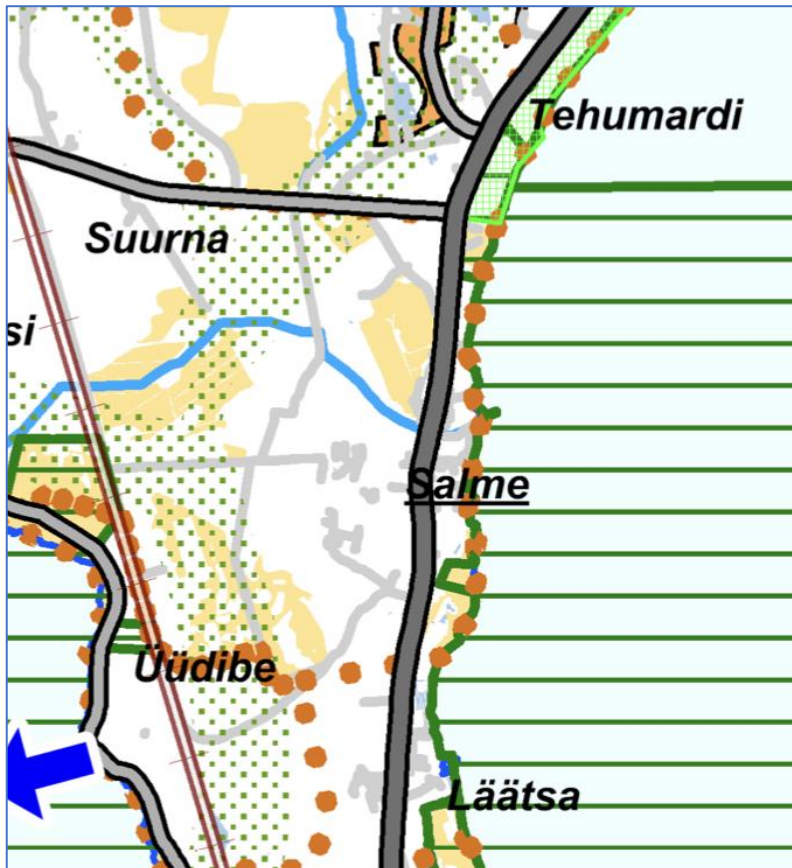
Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt asub planeeritav ala väärtusliku maastiku alal (vt Joonis 2).

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

1. 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.
2. Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

4. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.

Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Ruumiliste väärtuste joonis, väljavõtte Saare maakonnaplaneeringust 2030+

3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Tootmismaa üldplaneeringu alusel on tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Olemasolevatele tootmismadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni, olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada ja tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sademete puhastamine tootmisterritooriumil. Planeeringualast lõuna poole jääb reserveeritud puhke- ja virgestusmaa ning lääne poole põllumaad.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala moodustab osa Jalgpalli (72101:002:0844) katastriüksusest ja osa Viia tee (72101:002:0845) katastriüksusest. Planeerimislahendus näeb ette Jalgpalli katastriüksuse jagamise. Uus katastriüksus moodustatakse üksnes POS1 (Salme jäätme punkti). Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 kohaselt, on detailplaneeringu ülesanne planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jäävast POS 2-st (Viia tee) ja POS 3 (Jalgpalli) ei moodustata eraldiseisvaid katastriüksuseid. POS 2 ja POS 3 ei määrata planeeringu katastriüksuse sihtstarvet ja osakaalu.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %
POS 1 (Salme jäätme punkti)	2315	100% tootmismaa T	tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa OJ 95%, ohtlike jäätmete käitlemise ja ladustamise maa OO 5%
POS 2 (Viia tee)	181	Katastriüksust ei moodustata	tee ja tänava maa-ala LT 100%
POS3 (Jalgpalli)	578	Katastriüksust ei moodustata	kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK 100%

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimis põhimõtted

Ehitusõigusega krundile on planeeritud üks statsionaarne kerghoone (lamekatusega puitsõrestikust uste ja akendega kergetehis), konteinerite ala, teenindusplats, piirdeaed, tuletõrjervee mahuti ja tehnovõrgud (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Hoone kõrgus maapinnast planeeritakse kuni 5 m, ehitisealune pind kuni 100 m². Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatud hoonestus peab moodustama tootmisalaga ühtse visuaalse terviku. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada piirdeaed, tehnovõrgud ja -rajatisi ning juurdepääsutee ja kõvakatendiga plats. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3 ja hoone kasutusviis VI (ladu).

3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Kerghoone katuse kaldenurk – 5-30°, lubatud materjalid– bituumensindel, rullbituumen, katuseplekk;;
2. Korruselisis– kuni 1;
3. Hoone $\pm 0,00$ on planeeritavast asfaltkattest 0,1-0,2 m kõrgemal;
4. Välisviimistlus- ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale nagu puidust voodrilaudisega fassaad, värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
5. Piirded- keevispaneelaed kõrgusega kuni 1,5 m;
6. Konteineritele arhitektuurseid piirnguid ei esitata.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Kuressaare-Sääre riigimaanteelt läbi avalikult kasutatava Viase tee nr 7210012. Jäätme punkti liiklus korraldatakse ühesuunalise ringliiklusena, st Viase tee 15 lähedalt rajatakse 6,0 m laiune kõvakatendiga juurdepääs jäätme punktile ja sama lai väljasõit on kavandatud planeeringuala keskosast Viase teele. Jäätme punkti aiaga piiratud osa plats ja tuletõrje veevõtukohta plats rajatakse kõvakatendina. Platside vertikaalplaneering on esitatud joonisel DP3. Planeeringuala läbivale Viase teele esitatakse servituudi seadmise ettepanek juurdepääsu tagamiseks Jalgpalli katastriüksusele. Parkimiseks sõiduautodele on planeeritud hoonestusala lähedale kaks parkimiskohta. Liikluskorralduse, juurdepääsuteede ja platside detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

3.5 Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritava jäätme punkti piirdeks kasutatakse keevispaneelaeda kõrgusega kuni 1,5 m. Piirdeaed koos kahe manuaalselt avatava tiibväravaga rajatakse ümber platsi vastavalt joonisele DP3.

Planeeritud juurdepääsuteede ja platside läheduses asuvad maa-alad haljastada ehitustegevuse lõppemisel. Haljasaladele lisada kasvumuld ja külvata muru. Viase tee lähedale rajada näiteks mändidest ja kaskedest puuderida istutuse vahemaaga ca 5 m. Haljastuse detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus. Sealjuures tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale ja haljasalale. Eelistada tuleb kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Jäätme käitluseks ja transpordi liikumiseks on tagatud juurdepääs Viase teelt. Jäätme te utiliseerimisel järgida Saaremaa Vallavalitsuse jäätme hoolduseeskirja ja Jäätme seaduses esitatud nõudeid. Juurdepääs jäätme mahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane. Jäätmed tuleb sortida vastavalt konteinerialadele paigaldatavatele konteineritele ja kerghoones märgistatud asukohtadele. Ohtlike jäätme kogumiseks paigaldada vastavalt märgistatud konteinerid. Kõvakatendiga platside, juurdepääsutee ja tehnoõrkude rajamisel väljakaevatud pinnas ladustatakse ajutiselt kinnistu looduslikule alale ja kasutatakse edaspidi maa-ala planeerimisel.

Jäätmeplatsi sademeveed suunatakse läbi õli-liivapüüduuri immutustunnelisse. Sademeveed tuletõrje veevõtukohta platsilt ja haljasaladelt immutada krundisisest pinnasesse. Maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teelale.

3.6 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske, kuna planeeritav tegevus on taaskasutatavate jäätmete liigiti kogumine ja nende taaskasutusse suunamine. Olmejäätmete ladestamist, biolagunevate jäätmete kompostimist ja jäätmeplatsi kasutamist ümberlaadimis- või sorteerimisjaamana ei planeerita. 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. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

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 eelhinnang.

3.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleb olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Enne ehitustöödega alustamist on soovitatav ehitusplats valgustada ja piirata ajutiste piirdepaneelidega. Tööde valmimisel piirata jäätmeplatsi keevispaneelidega ja paigaldada lukustatavad väravad. 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. Jäätmekonteinerid peavad olema suletavad ja süttimatust materjalist. Jäätmeplatsile rajada valgustus. Valgustatud piirkonnas julgevad inimesed liikuda ka pimedal

ajal ning valgustus vähendab vandalismi ja varguste ohtu. Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa ka videovalve või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus.

3.8 Tuleohutusnõuded

Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3 ja hoone kasutusviis VI (ladu). Hoone projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 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 8 m 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. Planeeritavasse hoonesse paigaldada pulberkustuti.

Jäätmeväljaõue väline tuletõrje kustutusvesi tagada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Krundi läänepoolsesse ossa on planeeritud kolm maa-alust mahutit kogumahtuvusega 108 m³. Veevõtukohtas peab olema aastaringselt tagatud nõutav veekogus ja juurdepääs. Veevõtukohta juurde rajada kuivhüdrant ja plats päästetehnika manööverdamiseks. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 2 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 06.10.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 460344.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud Viiaase alajaama F1 0,4 kV fiidril. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin ja kinnistu piirile liitumiskilp. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud kavandatava elektrienergia liitumiskilbi asukoht ja maakaabelliin planeeritava hooneni. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x10A. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava maakaabelliini. Jäätmeplatsi valgustamiseks planeeritakse kerghoone külge LED tänavavalgustid, mida juhitakse hämaraanduritega. Alternatiivselt võib elektrienergia saamiseks kasutada hoone katusel päikesepaneele. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada ehitusprojekti koosseisus.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritava alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Käesoleva detailplaneeringuga veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatise ei planeerita. Jäätmeplatsi territooriumile paigaldada kemokäimla ja varustada kätepesu võimalusega.

4.4 Sademeveekanaliseerimine

Planeerimislahendus näeb ette jäätmeplatsilt sademete kogumise, puhastamise ja imbtunnelis immutamise. Vastavalt Veeseaduse § 127 lõikele 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Kuna piirang ulatub Künka ja Viase tee 28 katastriüksustele, siis sademete immutamine on maaomanikega kooskõlastatud. Olemasolevad veehaarded piirangualal puuduvad. Lähim olemasolev puurkaev asub planeeringualast ca 300 meetri kaugusel Üüdibe küla Egle kinnistul (72101:002:0633). Jäätmeplatsi sademeveed suunatakse läbi restkaevude õli-liiva püüdurisse ja sealt edasi läbi filter-proovikaevu immutustunnelisse. Sademevee restkaevud paigaldada vastavalt vertikaalplaneeringule platsi madalamatesse kohtadesse. Imbtunnel on planeeritud Viase tee lähedale haljasalale.

Sademeveed tuleb veevõtukohta platsil ja haljasaladel immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ja keelatud on sademete juhtimine naaberkinnistutele ning juurdepääsuteedele. Sademete detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituuti ala on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Reaalservituut (juurdepääs)	POS1, Salme jäätmeplatsi	Jalgpalli katastriüksus

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Jalgpalli katastriüksuse jagamiseks, mille tulemusel moodustatakse Salme jäätmeplatsi ja Jalgpalli katastriüksus vastavalt krundijaotusplaanile (joonis DP4).

2. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine. Juurdepääsutee ja platside rajamine. Hoone ja tehnovõrkude/rajatiste ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ ehitusteatisete esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hoone ja tehnovõrkude/rajatiste rajamine. Haljastuse rajamine.
3. Hoone ja tehnovõrkude/rajatiste kasutuslubade taotlemine/kasutusteatisete esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad inseneritehnilised kommunikatsioonid peavad olema kasutusele võetud hiljemalt koos hoone kasutusloa taotlemisega/ kasutusteatisete esitamisega.

7 Krundi ehitusõigus

POS1 (Salme jäätmepunkti):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 100 m²;
- Hoonete arv krundil: 1
- Hoone kõrgus maapinnast: 5,0 m;
- Hoone korruselisus: 1
- Krundi kasutamise sihtotstarve: tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa OJ 95%,
ohtlike jäätmete käitlemise ja ladustamise maa OO 5%
- Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa, T 100%

POS2 (Viiase tee): ehitusõigus puudub

- Krundi kasutamise sihtotstarve: tee ja tänava maa-ala LT 100%
- Katastriüksuse sihtotstarve: katastriüksust ei moodustata

POS3 (Jalgpalli): ehitusõigus puudub

- Krundi kasutamise sihtotstarve: kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK 100%
- Katastriüksuse sihtotstarve: katastriüksust ei moodustata