



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 KIHELKONNA ALEVIK
KIHELKONNA JÄÄTMEPUNKTI DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 01-24-DP
Algatatud 29.08.2023 korraldusega nr 2-3/1024

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 04.06.2024

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 katastriüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2.4.1	Maa-alal kehtivad 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	11
3.3	Projekteerimispehõimõtted	11
3.3.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel	11
3.4	Juurdepääs ja parkimine	12
3.5	Piirded, haljastus ja heakord	12
3.6	Keskkonnakaitselised tingimused	13
3.7	Kuritegevuse riskide ennetamine	13
3.8	Tuleohutusnõuded	14
4	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	14
4.1	Elektrivarustus	14
4.2	Sidevarustus	15
4.3	Veevarustus ja reokanaliseatsioon	15
4.4	Sademeveekanaliseatsioon	15
5	<i>Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused</i>	15
6	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i>	16
7	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	17

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:	Kihelkonna 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 (21.07.2023);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr 2-3/1024 „Kihelkonna alevikus Kihelkonna jäätme punkti detailplaneeringu algatamine“.

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 29.08.2023 korralduse nr 2-3/1024 lisa 2, detailplaneeringu lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 69-23-G (17.10.2023);
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. Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8 kehtestatud „Kihelkonna valla üldplaneering“;
21. Elektrilevi OÜ 11.03.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 469361;
22. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on osaliselt Saare maakonna Saaremaa valla Kihelkonna aleviku Albi katastriüksus (katastritunnus 30101:003:0452, elamumaa 100%, pindala 10910 m²) ja osaliselt Valla tänav L2 katastriüksus (katastritunnus 30101:003:0413). Planeeringuala piirneb põhja suunal Viki-Kurevere tee (katastritunnus 30101:005:0321, transpordimaa) katastriüksusega, lääne suunal Valla tn 8 (katastritunnus 30101:003:0948, maatulundusmaa) katastriüksusega, ida suunal Keidu (katastritunnus 30101:003:0442, maatulundusmaa) ja lõuna suunal ülejäänud Albi (katastritunnus 30101:003:0452, elamumaa) katastriüksusega.



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

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Kihelkonna aleviku idapoolses osas väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Maa-ala on hoonestamata ja tehnovõrgud puuduvad. Planeeringuala lõunapoolse piiri lähedal kulgeb Telia Eesti AS sidekaabel, põhja pool maantee ääres kulgeb ELA SA side valguskaabel mikrotorus. Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringuala valdavalt muu maa. Planeeringuala läänepoolset osa läbib munitsipaalomandis olev Valla tänav L2, põhja pool kulgeb 21182 Viki-Kurevere riigitee. Planeeringuala idapoolset osa läbib endine maantee teetamm, mis on kasutusest väljas ja võssa kasvanud. Planeeringualast ca 100 m ida poole jäävad üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-alad, mis on tootmishoonetega hoonestatud ja tegeletakse põllumajandusliku tootmisega. Maapinna reljeef on ühtlaselt langev ida-lääne suunaliselt. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura

2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Juurdepääs on tagatud Viki-Kurevere riigiteelt ja avalikult kasutatavalt Valla tänavalt.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks planeeringuala kontaktvööndis on maatulundusmaad, elumumaad ja tootmiskaad. Planeeringuala asub elumumaal. Lähim hoonestus, Valla tn 16 elumuala, jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele. Hoonestuse ja planeeringuala vahele jääb kõrghaljastus, mis leevendab jäätmepunkti tegevusega kaasnevad mõjud. Planeeritava jäätmepunkti kerghoone kõrgus ja välisilme ei mõjuta piirkonnas domineerivat hoonestust, kuna selle gabariidid on väikesed ja jäätmepunkt rajatakse eraldatuna kõrghaljastatud alale. Võttes arvesse kontaktvööndis väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, ei avalda planeeritav tegevus negatiivset mõju piirkonnale.

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 jäätmepunkti ja sellega seotud taristu rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitusmüra, suurbariidiliste veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud on seotud jäätmepunkti töös hoidmisega ja selle teenindamisega. Tegevusega kaasneb liiklussageduse kasv Viki-Kurevere teel ja võimalikud mürahäiringud jäätmepunkti lahtioleku aegadel. Kuna elukondlik hoonestus asub planeeringualast suhteliselt kaugel, siis ehitusjärgsed mõjud puudutavad üksnes kontaktvööndis asuvat looduskeskkonda.

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

2.4 Olemasoleva katastriüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Albi	10910 m ²	Elamumaa 100%	30101:003:0452	3546534
Valla tänav L2	1884 m ²	Transpordimaa 100%	30101:003:0413	3362134

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

2.4.1 Maa-alal kehtivad kitsendused:

1. Riigitee kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja servast.

3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jäätmepunkti rajamiseks ja katastriüksuse jagamine. Moodustatavale Kihelkonna jäätmepunkti katastriüksusele määratakse ehitusõigus suletud territooriumiga kõvakattega platsi (nn jäätmepunkt), 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

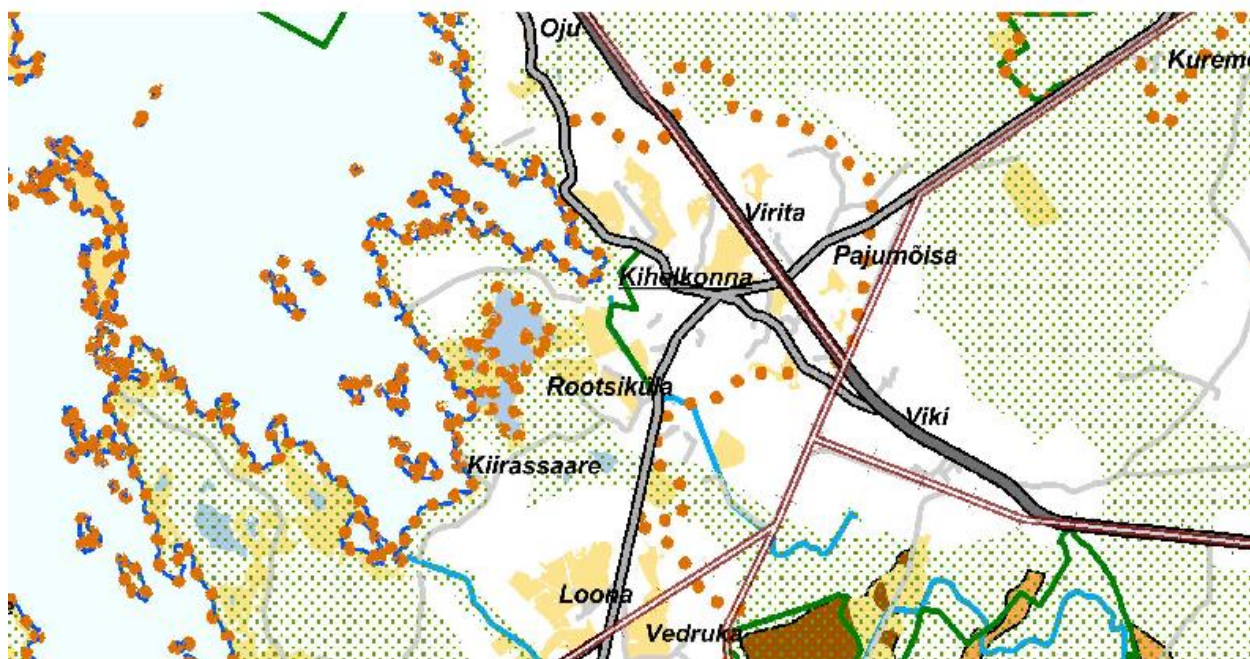
3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

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, kivihiidud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalikul 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, väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+

3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 8 kehtestatud Kihelkonna valla üldplaneering (edaspidi ÜP). Vastavalt ÜP maakasutuse kaardile asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Väikeelamumaal võib elamutüübiks olla pere- ja ridaelamu. Vajaduse korral on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine. ÜP-ga määratud maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve.

ÜP maakasutusplaanile on kantud planeeringuala äärde kauni vaatega teelõik, mida tuleb säilitada (ei tohi õgvendada ja vaadet oluliselt muuta), sest mööda teid liigeldes avanevad kaunid vaated saarele omasele maastikule või maastikuelementidele.

Tootmismaa ÜP alusel on tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Muuhulgas tuleb tootmismaa arendamisel järgida järgmisi põhimõtteid:

- otsustusprotsessides tuleb kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge;
- liiklusega kaasneva võivate negatiivsete mõjude (liiklusõnnetuste oht, müra, tolm, vibratsioon) tekkimise ja kandumise vältimiseks elamu- ja puhkealade ja üldkasutatavatele hoonetele tuleb liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.

Kavandatav jäätmepepunkt asub olemasolevate tootmismaadega ja üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega maade läheduses. Üldplaneeringu kohased tootmismaa juhtotstarbega alad asuvad ca 40 m kaugusel idas ja ca 150 m kaugusel läänes ning tootmismaad on tootmishoonetega hoonestatud. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga määratakse tootmismaa 3184 m². Kuna tootmismaa ei ole Albi katastriüksuse pindalast valdav (üle 51%), siis tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega. Tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev. Planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Kihelkonna valla üldplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala moodustab osa Albi (30101:003:0452) katastriüksusest ja osa Valla tänav L2 (30101:003:0413) katastriüksusest. Planeerimislahendus näeb ette Albi katastriüksuse jagamise. Uus katastriüksus moodustatakse üksnes POS1 (Kihelkonna jäätmepunkti). Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 kohaselt, on detailplaneeringu ülesanne planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jäävast POS 2-st (Valla tänav L2) ei moodustata eraldiseisvat katastriüksust. POS 2-le ei määrata planeeringuga katastriüksuse sihtostarvet ja osakaalu.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %
POS 1 (Kihelkonna jäätmepunkti)	3184	100% tootmismaa	tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa OJ 95%, ohtlike jäätmete käitlemise ja ladustamise maa OO 5%
POS2 (Valla tänav L2)	485	Katastriüksust ei moodustata	tee ja tänava maa-ala LT 100%

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimispõhimõtted

Ehitusõigusega krundile on planeeritud üks statsionaarne kerghoone (madala katusekaldega, puitsõrestikust uste ja akendega kergetehis), konteinerite ala, teenindusplats, piirdeaed, tuletõrjervee mahutid 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 – kavandatav hoonestus peab moodustama tootmisalaga ühtse visuaalse terviku. Hoonestusalale on lubatud alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada piirdeaed, tehnovõrgud ja -rajatisi ning juurdepääsutee ja kõvakattega plats. Parkimine lahendatakse krundisisesele. 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. Korruselisus– kuni 1;
3. Hoone ±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 tagatakse juurdepääs 21182 Viki-Kurevere riigimaanteelt planeeritava 6,0 m laiuse mahasõiduga. Jäätme punkti liiklus planeeritaval platsil korraldatakse ringliiklusena. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigimaantee ja jäätme punkti platsi vahele jääb kõrghaljastatud puhvriala. Transpordiamet ei võta endale kohustusi häiringutest tulenevate leevendusmeetmete rakendamiseks. Jäätme punkti aiaga piiratud osa plats ja juurdepääsutee rajatakse kõvakattega. Platsi vertikaalplaneering on esitatud joonisel DP3. Parkimiseks sõiduautodele on planeeritud hoonestusala lähedale kaks parkimiskohta. Liikluskorralduse, juurdepääsutee ja platsi 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 jäätme punkti platsi vastavalt joonisele DP3.

Planeeritava platsi lähiümbruses asuvad maa-alad haljastada ehitustegevuse lõppemisel. Haljasaladele lisada kasvumuld ja külvata muru. Haljastuse detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus. Kaitsehaljastus tolmu ja müra leevendamiseks eksiteerib olemasoleva kõrghaljastusena riigitee ja piirdeaia vahel ning kuulub säilitamisele. Jäätme punkti aiaga piiratud platsist väljapoole jääv kõrghaljastus tuleb samuti säilitada, lubatud on valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Raadamine on lubatud üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsutee ja tehovõrkude rajamiseks vajalikus mahus. Jäätme käitluseks ja transpordi liikumiseks on tagatud juurdepääs Viki-Kurevere teelt. Jäätme te utiliseerimisel järgida Saaremaa Vallavalitsuse jäätmehoolduseeskirja ja Jäätmeseaduses esitatud nõudeid. Juurdepääs jäätmemahutitele 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. Platsi, juurdepääsutee ja tehovõrkude rajamisel väljakaevatud pinnas ladustatakse ajutiselt kinnistu looduslikule alale ja kasutatakse edaspidi maa-ala planeerimisel.

Jäätme punkti platsi sademeveed suunatakse läbi õli-liivapüüduuri immutustunnelisse. Maapinna kõrgust võib tõsta sellisel, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning tealale.

3.6 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske, kuna planeeritav tegevus on ringlusesse võetavate ja taaskasutatavate jäätmete liigiti kogumine ning nende suunamine edasisse käitlusesse. Olmejäätmete ladestamist, biolagunevate jäätmete kompostimist ja jäätme punkti kasutamist ümberlaadimis- või sorteerimisjaamana ei planeerita. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest 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 eelhindang.

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 jäätme punkti plats 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.

Jäätmeplati 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. Veemahutid varustatakse kuivhüdrandiga jäätmeplati servas ja päästetehnika manööverdamine toimub jäätmeplatsil. Veemahutites peab olema aastaringselt tagatud nõutav veekogus. Mahutite veega täitmine toimub paakautoga. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 2 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 11.03.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 469361.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud olemasoleva alajaama Mardi:(Valjala) õhuliini fiidril F2 (joonis DP1). Ühenduseks 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. Jäätmeplati valgustamiseks planeeritakse LED tänavavalgustid, mida juhitakse hämaraanduritega. Valgustuse toide kavandatakse planeeritavast liitumiskilbist. Alternatiivselt võib elektrienergia saamiseks kasutada hoone katusel päikesepaneele. Kavandatavate maakaabelliinide jm elektrivarustuse täpsed asukohad alates liitumiskilbist määratakse 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. Jäätmeplatse territooriumile paigaldada kemokäimla ja varustada kätepesu võimalusega.

4.4 Sademeveekanaliseerimine

Planeerimislahendus näeb ette jäätmeplatse sademete kogumise, puhastamise ja imetunnelis imutamise. 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 Valla tn 5, Valla tn 8 ja Valla tn 16 katastriüksustele, siis sademete imutamine eeldab maaomanikega kooskõlastamist. Olemasolevad veehaarded piirangualal puuduvad. Lähim olemasolev puurkaev asub planeeringualast ca 100 meetri kaugusel Valla tn 16 kinnistul (30101:003:0899). Jäätmeplatse sademeveed suunatakse läbi restkaevude õli-liiva püüdurisse ja sealt edasi läbi filter-proovikaevu imutustunnelisse. Sademevee restkaevud paigaldada vastavalt vertikaalplaneeringule platse madalamatesse kohtadesse. Vastavalt Veeseaduse § 187 p 6 on vajalik taotleda veeluba, kui sademevett juhitakse suublasse jäätmeäritlusmaalt. Jäätmeplatse valdajal peab olema valmisolek vedelate jäätmete lekke likvideerimiseks, kasutades selleks reostustõrjevahendeid, näit. absorbentideid.

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

5 Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituuti ala on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin)	POS1, POS2	Elektrilevi OÜ

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Albi katastriüksuse jagamiseks, mille tulemusel moodustatakse Kihelkonna jäätme punkti ja Albi katastriüksus vastavalt krundijaotusplaanile (joonis DP4).
2. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine. Juurdepääsutee ja platsi rajamine. Hoone ja tehnoorkude/rajatiste ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hoone ja tehnoorkude/rajatiste rajamine. Haljastuse rajamine.
3. Hoone ja tehnoorkude/rajatiste kasutuslubade taotlemine/kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad insenertehnilised kommunikatsioonid peavad olema kasutusele võetud hiljemalt koos hoone kasutusloa taotlemisega/ kasutusteatise esitamisega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

7 Krundi ehitusõigus

POS1 (Kihelkonna jäätmepunkti):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 100 m²;
- Hoonete arv krundil: 1¹
- 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%

1¹ Lisanduvad alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud.