



Osühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Huvitatud isik: Instrutek OÜ
Aia tn 72, Kuressaare, Saare maakond 93815

Planeeringu koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare, Saare maakond 93819

SAAREMAA VALD, HINDU KÜLA, MÄNNI KATASTRIÜKSUS

Kat.tunnus 55001:001:0424

Männi detailplaneering

TÖÖ NR 08-23-DP

Algatatud 16.04.2024.a vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/387

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

Versiooni kuupäev: 28.03.2025

KURESSAARE 2024

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (21.02.2024);
2. Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024. a korraldus nr 2-3/387
3. Lisa 1. Planeeringuala
4. Lisa 2. Lähteseisukohad

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 maaüksuse 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	7
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	7
3.2. Planeeringujärgne krunt	8
3.3. Krundi ehitusõigus	8
3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	8
3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	9
3.6. Tuleohutusnõuded	10
3.7. Piirded, haljastus ja heakord.....	10
3.8. Keskkonnakaitselised tingimused	11
4. Tehnovõrkude lahendus.....	12
4.1. Elektrivarustus.....	12
4.2. Sidevarustus	12
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	12
4.4. Soojavarustus	13
5. Servituudid.....	14
6. Energiatõhusus.....	14
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
8. Kehtivad piirangud	14
9. Planeeringu elluviimine	15
10. 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 (21.02.2024)
- Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024. a korraldus nr 2-3/387 Hindu külas Männi detailplaneeringu algatamine

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ töö nr 12-23-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);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering;
- 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 põllumajanduslike tootmishitiste ja kauplus-kohviku püstitamiseks, katastriüksusele osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramine.

2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus

2.1. Maa-ala asukoht



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

Planeeringuala asub Hindu küla keskosas, Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteest lõuna pool. Männi katastriüksus (tunnus 55001:001:0424) sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 16998 m² piirneb põhja poolt 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala riigiteega (tunnus 55001:001:0404), lõuna poolt Arilase (tunnus 71401:001:1053) katastriüksusega, ida poolt Kuuse (tunnus 55001:001:0422) katastriüksusega ja lääne poolt Metsa (tunnus 55001:001:0423) katastriüksusega. Üle maantee asuvad Vana-Oidika (tunnus 55001:001:0340) ja Tagu (tunnus 55001:001:0827) katastriüksused.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosneb Männi katastriüksus 100% metsamaast. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardirakendusele „Metsamuutused“ on teostatud Männi katastriüksusel 2017-2019 osaliselt lageraie. EHR-i andmetel on katastriüksusel registreeritud püstitamisel puurkaev (kood 221388777). Vastavalt teostatud geodeetilistele tööde andmetele on Männi katastriüksusele

rajatud juurdepääsutee, kasvuhoone, puurkaev, veetrass, jaotuskilp, kesk- ja madalpingekaablid. Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva mahasõidu ja juurdepääsutee kaudu Orissaare-Leisi-Mustjala riigiteelt nr 21129.

2.3. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Männi	Eraomand	16998 m ²	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0424	2866734

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Männi katastriüksusele on rajatud elektri jaotuskilp, kesk- ja madalpingekaablid kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Veevarustuseks on rajatud puurkaev hooldusalaga 10 m. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala asub osaliselt riigitee teekaitsevööndis, 30 m äärmise sõiduraja servast.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt männimetsa ja harvikuga looduslikuks rohealaks. Hoonestusalad moodustavad planeeringualast 36%. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljapool, jääb valdavalt looduslikuks rohealaks, kus uute ehitiste (juurdepääsutee ja parkimisala, tehnovõrgud) planeerimisel on mõju looduskeskkonnale minimaalne.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (põllumajanduslike tootmisehitiste ja kauplus-kohviku püstitamine) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud. Põllumajanduslik tootmistegevus ja kohvik-kaupluse teenus elavdab piirkonna ettevõtlust, võimaldab töökohtade teket ja pakub kohalikule kogukonnale erinevaid arenguvõimalusi. 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.
- Orissaare-Leisi-Mustjala riigitee Orissaare-Leisi lõik on turisminduse seisukohast atraktiivne, kuid toitlustuse-teeninduse võimalused seal puuduvad. Planeeringu elluviimine elavdab kohalikku ettevõtlust, millega luuakse tingimused põllumajandussaaduste realiseerimiseks ja kauplus-kohviku teenuste kasutamiseks ka piirkonnast läbisõitjatele.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksused. Valdavalt esineb metsamaa, kus osaliselt on teostatud harvendus- ja lageraie. Lähipiirkonna asustus on suhteliselt hõre. Lähim hoonestus (Männiku 55001:001:0438) jääb planeeringualast ca 250 m ja põllumajandusliku tootmise piirkonnast ca 300 m kaugusele kirde poole. Tootmisala eraldatus piirkonnast piirab võimalike häiringute levikut planeeringualast

väljapoole ja negatiivseid mõjusid kontaktvööndis ei teki. Kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist müra ega muid keskkonnahäiringuid, siis mõjud lähimatele elamualadele on minimaalsed. Põllumajandusliku tootmisteggevusega kaasneva võimaliku müra, mis tekitab põllumajandustehnika, leevendab planeeringuala kõrghaljastus. Võimalikke häiringuid, mis on seotud visuaalse reostuse, ebaseadmislohnade, keskkonnareostuse ja muu sellisega, planeeringuala kontaktvööndis ei teki.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, jääb planeeringuala ja selle kontaktöönd peale detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega piirkonnaks.

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 nn valgel alal, kus piirangud puuduvad. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule (edaspidi ÜP) asub planeeringuala metsaalal ja juhtfunktsiooni määratud ei ole. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 8.2 alusel on detailplaneeringu kohustus määratud kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamiseks ja püstitamiseks valla rannaalal. Üldplaneeringu ptk 6.3 sätestab, et selle osaüldplaneeringuga maakasutuse sihtotstarbeid ei määrata väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ning planeeringulahendusena toodud reserveeringu alasid ning sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole osaüldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeringu alasid lähtutakse Saare maakonna rannaala tsoneeringus toodud põhimõtetest ja maakatastriseadusest. Vastavalt ÜP ptk-s 6.4.12 esitatule on põllumajandustootjal soovitatav järgida head põllumajandustava st üldtunnustatud tootmisvõtteid ja -viise, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale. ÜP ptk-s 6.4.14 on välja toodud, et transpordisõlmede ning tootmis- ja teenindusobjektide kavandamisel tuleb vältida territooriume, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku eraldunud saasteainete hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Põllumajandustootmisega seotud ehitistele ja äriotstarbelistele ehitistele üldplaneering piiranguid ei sea.

Tegemist on metsaalaga ja juhtfunktsioonita alaga. Planeeritava tegevusega järgitakse head põllumajandustava- tegeletakse taime- ja loomakasvatusega ning põllumajandussaaduste realiseerimisega. Planeeritav tootmis- ja äritegevus jääb alla 50% katastriüksuse pindalast ja sellest tulenevalt on kavandatav tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



Joonis 2 Väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kaardist. ● Planeeringuala asukoht.

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Männi katastriüksuse (tunnus 55001:001:0424, registriosia nr 2866734). Planeeringulahenduse tulemusel Männi katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

3.2. Planeeringujärgne krunt

Planeeringu-järgse krundi nimetus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Männi	16998	M 65% maatulundusmaa, Ä 5% ärimaa, T 30% tootmismaa	metsamaamaa (65% MM); väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (5% ÄV); põllumajandusliku tootmisehitise maa (30% TP)

Tabel 1. Planeeringujärgne krunt

3.3. Projekteerimispehiohioötet ja ehitusõigus

Männi katastriüksusele on ehitatud EHR-s registreerimata põllumajandushoone (kasvuhooe) ehitisealuse pinnaga 241 m² ja EHR-s registreeritud suurkaev (kood 221388777). Olemasolevast suurkaevust on rajatud hoonesse veetrass ja elektri liitumiskilbist madalpingekaabel.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementide võimalustega. Katastriüksusele planeeritakse vastavalt maa-alal kehtivatele piirangutele ja huvitatud isiku soovile kaks hoonestusala. Lõunapoolsele alale kavandatakse lisaks olemasolevale neli põllumajandushoonet ja põhjapoolsele alale põllumajandussaaduste realiseerimise hoone (kauplus-kohvik). Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind kokku on 1500 m², sh. olemasolevad 241 m² ja kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned. Ühe hoone suurim ehitisealune pind on kuni 500 m².

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m.

Hoonete korruselisus kuni 2, lamekatuse rajamise korral 1.

Katusekalle 0-45% (põllumajanduslikud tootmisehitised), 30-45% (kauplus-kohvik).

Hoonete maksimaalne arv katastriüksusel on 6 – põllumajandustootmisega seotud hooned ja kauplus-kohvik. Lisaks lubatakse planeeringualal kuni kahe alla 60 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoone rajamist tingimusel, et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind.

3.4. Arhitektuursed pehiohioötet hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Kuna lähipiirkonnas naaberkatastriüksustel hoonestus puudub, siis hoonete välisilme kavandamisel tuleb lähtuda traditsioonilisest maa-arhitektuurist. Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Tootmishoonete kavandamisel arvestada varem rajatud tüüpkasvuhooe sobivusega planeeritavate hoonete kompleksi. Planeeritav hoonestus peab moodustama ühtse arhitektuurse terviklahenduse. Põhjapoolsele hoonestusalale planeeritav kauplus-kohvik kavandada kaasaegseid arhitektuurilahendusi arvestades. Põllumajanduslike tootmisehitiste katuste kaldenurk on 0-45 kraadi, kauplus-kohvikul 30-45 kraadi. Katusekatte materjaliks võib tootmismaal olla plastik,

bituumen, sandwich paneel, plekk ja puit, ärimaal plekk, bituumensindel, puit või katusekivi. Hoone välisseinte viimistlusmaterjalina tootmismaal võib kasutada sandwich paneele, plekki, plasti, puitu või looduslikku kivi, ärimaal puitu, krohvi, fassaadikivi või looduslikku kivi. Hoone sokliosa võib viimistleda betooni, krohvi või loodusliku kiviga. Hoonete aknaraamid ja ukSED rajada puidust, plastikust või puit-alumiiniumist ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad. Arvestama peab lähipiirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega.

3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 17,77-17,90. Riigitee 2022. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 187 autot. Planeeringuala asub osaliselt riigitee kaitsevööndis laiusega 30 äärmise sõiduraja servast. Planeeringualale pääseb 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Juurdepääsutee kulgeb Metsa ja Männi katastriüksuste piiril ja eeldab maaomanike kokkulepet teeservituudi seadmiseks. Planeeritavale kauplus-kohvikule juurdepääsuks on planeeritud uus mahasõit riigiteelt ja parkimisala vastavalt Transpordiameti seisukohtadele 15.09.2023 nr 7.2-2/23/19301-2. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Transpordiamet on andnud nõusoleku kohvik-kaupluse hoone kavandamiseks tee kaitsevööndisse, kuid väljapoole riigitee külgnähtavusala (16 m riigitee katte servast). Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust käsitletakse keskkonnaministri 03.10.2016 määruses nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Meetmed müra normtasemete tagamiseks on esitatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1. Liiklusmüra piirväärtus IV kategooria aladel (ühiskondlike hoonete maa-alad) on 60dB (müratundliku ala teepoolsel küljel). Liiklusmüra leevendamiseks vajadus puudub, kuna hoonestusala ja riigitee vahele jääb kõrghaljastatud puhver. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Joonisele DP3 on kantud nähtavuskolmnurgad (7x150 m) vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Juurdepääsutee planeeritavate hoonestusalandeni peab vastama Päästeameti ja Saaremaa Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, hoonestusalandel peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks. Parkimine on kavandatud vastavalt joonisel DP3 esitatud lahendusele. Tootmisehitiste maa-aladele on kavandatud minimaalselt 2 parkimiskohta sõiduautole. Põllumajandustehnika pargitakse hoonestusala piires. Kohvik-kaupluse parkimisalale on tagatud parkimine minimaalselt 5 sõiduautole. Riigiteel parkimine ja tagurdamine pole lubatud.

3.6. Tuleohutusnõuded

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 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 IV ja VI.

Planeeringuala väline tuletõrje kustutusvesi tagada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Riigimaantee ja olemasoleva juurdepääsutee ristmiku lähedusse on planeeritud tuletõrje veevõtukoht- maa-alune mahuti. Mahuti varustatakse kuivhüdrandiga manööverdusplatsi servas ja sellele peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutusvõimalus. Veemahutis peab olema aastaringsest tagatud nõutav veekogus, mis arvestatakse hoonete ehitusprojektide projekteerimise etapis. Mahutite veega täitmine toimub paakautoga.

3.7. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeringuala lõunapoolsesse ossa on rajatud loomade karjatamiseks elektrikarjused. Vajadusel võib elektrikarjuseid täiendavalt rajada. Planeeritava kohvik-kaupluse lähialale võib rajada kivi-võrk- või puitaedu, samuti elektrikarjuseid. Läbipaistmatud latt- ja lippaiad on keelatud. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,2 meetrit.

Männi katastriüksusel on registreeritud Maa- ja Ruumiametis kogu ulatuses metsamaa kõlvik. Olemasoleva ja planeeritavate tootmishitiste maa-alal on kõrghaljastus likvideeritud, säilitatud on üksikud männid. Kauplus-kohviku hoonestusalal säilitada ehitustegevuse käigus maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Väljapool hoonestusalasid tuleb raie planeerimisel arvestada metsaseaduse ja muude õigusaktide nõuetega. Lubatud on üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Planeeritava kauplus-kohviku lähiümbrus haljastada ehitustegevuse lõppemisel. Haljasalale lisada kasvumuld ja külvata muru. Haljastuse detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus. Kaitsehaljastus tolmu ja müra leevendamiseks eksiteerib olemasoleva kõrghaljastusena riigitee ja hoonestusala vahel ning kuulub säilitamisele. Haljastuse planeerimisel, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Katastriüksusel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Hoonestusala peab paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete kogumiseks. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete

teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

3.8. Keskkonnakaitselised tingimused

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei esine, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised. Hoonestusaladel asuv kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. 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 eelhinnang.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. 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. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu. Katastriüksusele on planeeritud biopuhasti koos imbväljakuga ja kogumismahuti.

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.

Märkimisväärsed 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.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Tootmistegevuses tekivad biojäätmed komposteeritakse kohapeal ja kasutatakse hiljem väetisena taimekasvatustes. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmemahutite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääs ca 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega. Juhul, kui

majandustegevusega alustatakse enne juurdepääsutee rajamist, tuleb jäätmemahutid tühjendamiseks paigutada Orissaare-Leisi-Mustjala tee lähedusse.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

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

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektripaigaldistest on planeeringualale rajatud jaotuskilp ja madalpingekaablid. Jaotuskilp on ühendatud Tõllu katastriüksuse (kat.tunnus 55001:001:0575) elektriliitumisega (liitumikilp LK186149) vastavalt Hadwest OÜ teostusjoonisele (töö nr T-21-345). Planeeringuala elektrivarustuseks kasutatakse Tõllu katastriüksuse päikesepargis toodetud taastuenergiat. Uut liitumist võrguettevõttega ei planeerita. Krundisisesed võrgud alates jaotuskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Planeeringuala elektrivarustuseks võib lisaks kasutada päikeseenergiat põhinevaid lahendusi. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele.

4.2. Sidevarustus

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

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Katastriüksuse veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas ja alla 150 m³ kuus. Puurkaev on registreeritud keskkonnaregistris koodiga PRK0066379. Lisaks olemasolevale veevarustusele kasvuhoones planeeritakse ühendus kahe tootmishoonega.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Planeeritava kanalisatsiooni imbväljaku asukoha piirang 60 m puurkaevust on täidetud.

Kanaliseerimine

Katastriüksusele on planeeritud biopuhasti koos imbväljakuga ja kogumismahuti. Põllumajanduslikest tootmishoonetest suunatakse reovesi biopuhastisse ja sealt edasi heitvesi imbväljakule. Biopuhasti ja imbväljaku võib asendada kogumismahutiga, kui reovee teke on minimaalne ja sellest tulenevalt biopuhasti efektiivsus madal. Kanalisatsiooni rajamine on vajalik tualettide ja WC reovee ning pesuvete kanaliseerimiseks.

Kauplus-kohviku teenindamiseks on planeeritud kogumismahuti. Olemasoleva joogiveekaevu asukoha piirang 60 m imbväljakust on täidetud.

Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohtlikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiivitist.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hoolduslal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Imbväljakust tulenev joogiveekaevu rajamise piiranguga ala ulatub naaberkatastriüksusele (Metsa 55001:001:0423 ja Arilase 71401:001:1053). Hoonete ehitusprojekti või omapuhasti projekti koosseisus kooskõlastada piirang naaberkatastriüksuste omanikega.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning kogumismahutile esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Biopuhasti on toimiv regulaarse töös hoidmise korral, kuna biopuhasti efektiivsuse tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus.

Sademevesi

Hoonestusalade ja hoonete katuste sademeveed juhtida haljasalale ja immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele ja teedele. Vastavalt Ehs § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele katastriüksusele. Hoonestusalade pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita.

4.4. Soojavarustus

Hoonete kütelahenduste planeerimisel kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhk-õhk soojuspump, õhk-vesi soojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid katustel jne). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Maakütte valikul kavandada maaküttekontuur hoonestusala piiresse.

5. Servituudid

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale esitatakse Metsa katastriüksusele (55001:001:0423) ettepanek teeservituudi seadmiseks Männi katastriüksuse (55001:001:0424) kasuks, kuna olemasolev juurdepääsutee asub osaliselt Metsa katastriüksusel.

Männi (55001:001:0424) ja Metsa (55001:001:0423) katastriüksusele esitatakse servituudi seadmise ettepanek Elektrilevi OÜ kasuks maakaabli ja liitumiskilbi rajamiseks.

6. Energiatõhusus

Ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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.

8. Kehtivad piirangud

Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

9. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Notariaalsete servituudilepingute (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
2. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
3. Juurdepääsutee rajamine, hoonetele ja rajatistele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
4. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Vastavalt Transpordiameti seisukohtadele 15.09.2023 nr 7.2-2/23/19301-2 tuleb arendusega seotud teed rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

10. Krundi ehitusõigus

- Suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 1500 m²
- Ühe hoone suurim ehitisealune pind: hoonestusalal nr 1- 200 m²
hoonestusalal nr 2 - 500 m²
- Hoonete suurim lubatud arv: 6
Lisaks lubatakse planeeringualal kuni kahe alla 60 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoone rajamist tingimusel, et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind.
- Hoonete lubatud suurim kõrgus: 8,0 m
- Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa M 65%,
tootmismaa T 30%, ärimaa Ä 5%
- Krundi kasutamise sihtotstarve: metsamaa MM 65%,
põllumajandusliku tootmisehitise maa TP 30%,
väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonemaa ÄV 5%