

# Inomatic

Inomatic OÜ

Äriregistri kood 1174393

Kesktee 75, Tallinn 12113

Tel 503 6499

Planeerija: Ingrid Saaroja

[inomatic@inomatic.ee](mailto:inomatic@inomatic.ee)

## Mullutu külas Hiiepõllu tee 2 detailplaneering

Töö nr 19015

### Huvitatud isik:

OÜ Muvor  
Hiiepõllu tee 2  
Mullutu küla  
93835 Saaremaa vald  
Saare maakond  
Tellija esindaja:  
Kaarel Trei  
[kaarel@muvor.ee](mailto:kaarel@muvor.ee)  
tel 529 8863

### Koostaja:

Inomatic OÜ  
Ingrid Saaroja  
planeerija  
tel 503 6499  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jaanuar 2020

## **I Sisukord**

<b>I SISUKORD.....</b>	<b>2</b>
<b>II SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....</b>	<b>3</b>
1.1. Koostamise alused .....	3
1.2. Lähtedokumendid .....	3
1.3. Uuringud.....	4
<b>2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus.....</b>	<b>4</b>
3.1. Kehtiv üldplaneering .....	4
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	4
3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus .....	5
3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid .....	5
3.5. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
<b>4. Planeeringuga kavandatav.....</b>	<b>6</b>
4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus .....	6
4.2. Krundijaotus.....	7
4.3. Planeeringulahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	8
4.4. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	8
4.5. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted .....	8
4.6. Krundi ehitusõigus .....	9
4.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
4.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	10
4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	11
4.11. Tuleohutuse tagamine.....	12
4.12. Keskkonnakaitse abinõud .....	12
4.13. Müra ja lõhn.....	13
4.14. Kuritegevuse ennetamine .....	13
4.15. Servituutide vajadus.....	13
4.16. Vastavus üldplaneeringule .....	13
4.17. Ehitusõigus kruntide kaupa .....	15
<b>III JOONISED .....</b>	<b>.....</b>
Joonis 1. – Situatsiooniskeem.....	.....
Joonis 2. – Tugiplaan       M 1:500 .....	.....
Joonis 3. – Kontaktvöönd       M 1:4000.....	.....
Joonis 4. – Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan   M 1:500.....	.....

## **II Seletuskiri**

### **1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud**

#### **1.1. Koostamise alused**

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Saare maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Kaarma valla üldplaneering ja selle käigus koostatud uuringud;
- Saaremaa valla ehitusmäärus;
- Detailplaneeringu algatamise avaldus, Osaühing MUVOR, 07.10.2019;
- Saaremaa Vallavalitsuse 29.10.2019 korraldus nr 2-3/1935 „Mullutu külas Hiiepõllu tee 2 detailplaneeringu algatamine“.

#### **1.2. Lähtedokumendid**

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Kaarma valla üldplaneering, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 07.07.2010 määrusega nr 9.
- Saaremaa Vallavalitsuse 29.10.2019 korralduse nr 2-3/1935 „Mullutu külas Hiiepõllu tee 2 detailplaneeringu algatamine“ lisa 2 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“.
- Alal kehtiv detailplaneering „Mullutu küla Hiiepõllu detailplaneering“, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 07.07.2010 otsusega nr 37 (Dagopen OÜ töö nr 09-73). Osaliselt kehtetuks tunnistatud 12.10.2015 Kaarma Vallavolikogu otsusega nr 1-3/15/53, Hiiepõllu tee 3 osas.
- KLM Projekt OÜ töö nr 1718 "Mullutu külatee rekonstrueerimisprojekt" (EHR ehitusluba nr 1812271/25984).
- Sideprojekt OÜ töö nr E1807 "Merinvesti fiiberoptiline kaabel" (EHR ehitusteatis nr 1811201/20404).
- Saaremaa Vallavolikogu 23.03.2018 määrus nr 13 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“.
- Tuleohutuse seadus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri 21.11.2018 a määrus nr 29 „Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ muutmine“;
- EVS 894:2008 standard „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 1.3. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja Osaühing Hadwest, 11.09.2019, töö nr T-19-396.

## 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

## 3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

### 3.1. Kehtiv üldplaneering

Kehtiva Kaarma valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalal paikneva määramata juhtotstarbega maaga. Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustus kõigile tööstus- ja tootmishoonetele ning nende teenindamiseks vajalikele ehitistele valla kaalutusotsuse alusel. Üldplaneeringu kohaselt jääb hajaasustusega alal põhiliseks üksikelanute ehitus, kuid üldplaneering ei keela tootmishoonete kavandamist määramata juhtotstarbega maale.

Üldplaneeringust tulenevad nõuded tootmishoonetele:

- *Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvõõndiga. Tootmisettevõttega kaasnev ülenormatiivne reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.*
- *Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30 % planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhervõõndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid naaberladele).*

### 3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- puurkaev, sanitaarkaitsevõõndiga 10 m kaevust;
- alajaam Muvor (Valjala), kaitsevõõndiga 2 m alajaama seinast;
- elektri maakaabelliin, kaitsevõõndiga 1 m liinist mõlemale poole;
- optiline valguskaabel, kaitsevõõndiga 1 m kaablist mõlemale poole;
- Mullutu külatee teekaitsevõõnd 20 m, äärmise sõiduraja teljest.

### 3.3. Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Mullutu külas, Kuressaare-Kihelkonna-Veere teest lõunas, selle läheduses ning ca 8 km kaugusel Kuressaare keskusest. Planeeritav ala hõlmab Hiiepõllu tee 2 tootmismaa kinnistut ja Hiiepõllu tee transpordimaa kinnistut.

Ala külgneb kirdes Uue-Elu maaüksusega (100% maatulundusmaa), põhjanurk on vastu Mihkli maaüksust (100% maatulundusmaa) ja läänes külgneb kinnistu Hiiepõllu tee 3 maaüksusega (100% elamumaa). Edelas Hiiepõllu tee 1 maaüksusega (100% elamumaa) ja läänes kohaliku teega, 2700033 Mullutu külatee (100% transpordimaa). Juurdepääs alale on Mullutu külatee ja Hiiepõllu tee ristumiskohast.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad kaks suuremat elamumaa kinnistut (Hiiepõllu tee 1 ja Hiiepõllu tee 3) ning Kaarma Vallavolikogu poolt 21.01.2007 a kehtestatud „Kaarma valla Mullutu küla Tamme kinnistu detailplaneeringuga“ planeeritud elamurajoon, mille kohaselt on planeeringuala naabruses moodustatud 16 elamumaa sihtotstarbega krunti. Planeeringuala lähedusse (ca R=300 m) jääb neist 7, millest igaühe suurus on keskmiselt ca 6000 m<sup>2</sup>. Lähim elamumaa krunt nendest on Sarapuu mü, mis paikneb otse teiselpool Mullutu külateed, planeeringuala naabruses.

Kuna planeeringuala külgneb vahetult olemasolevate teedega, on sellel hea ühendus 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere teega ja selle kaudu ülejäänud Saare vallaga. Piirkonnas liikluskoormus ei ole suur ning tänavatel pole kergliiklusteid. Planeeritava ala kontaktvööndis olemas olevad ja kehtivate detailplaneeringutega kavandatud hooned on kuni 2- korruselised üksikelamud.

### 3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Olemasoleva tootmismaa ja selle lähedal olevate elamumaade vahele suurema eraldatuse tekitamine.
- Tootmise hoonestuse mahu suurendamine võimalikult vähe ümbrust ja keskkonna häirides.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

### 3.5. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Saaremaa vallas Mullutu külas, 2700033 Mullutu külatee ja Hiiepõllu tee ristumiskohas. Ala hõlmab Hiiepõllu tee 2 kinnistut (34801:006:0589), mille sihtotstarve on 100% tootmismaa ja Hiiepõllu tee kinnistut (34801:006:0587), mis on 100% transpordimaa. Mõlemad kinnistud on eraomandis ning nende omanikuks on Osaühing MUVOR. Planeeritava ala pindala on kokku 2,5 ha.

Hiiepõllu tee 2 kinnistu on hoonestatud, seal paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised hooned:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
120606811	Tootmishoone	1	1258,6

120688014	Puudekuur	1	32
120688016	Puudekuur	1	32

Hiiepõllu tee 2 kinnistu ida-kaguosas paiknevad olemasolevad hooned ning kinnistu lääne-loodeosas on säilinud looduslik rohumaa. Kinnistu kagunurgas paikneb puudgrupp mis on märgitud tugiplaanil rohelise värviga ning on ette nähtud säilitada. Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahe muutub ca 2 m piires selliselt, et Mullutu külatee poolses osas on kinnistu kõrgem ja loodepoolses osas madalam.

Planeeritaval alal on olemas ühendus elektrivõrguga – kinnistul paikneb alajaam. Veevarustuse tagamiseks on kinnistule rajatud puurkaev ning kanalisatsioon on lahendatud biopuhastiga. Kinnistu servas kulgeb Mullutu külatee äärde rajatud sidekaabel. Juurdepääs planeeritavale alale on Mullutu külateelt, mis ristub Hiiepõllu teega. Hiiepõllu tee 2 kinnistule on juurdepääsud Hiiepõllu teelt. Parkimine on lahendatud kinnistu siseselt. Olemasolevat olukorda (sh juurdepääsud, parkimine ja kitsendused) vt täpsemalt jooniselt nr 2 „Tugiplaan“.

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus

Planeeringuala paikneb hõredalt asustatud piirkonnas ning selle läheduses olevate (enamuses seni hoonestamata) elamumaa kinnistute hoonestusalad jäävad planeeritud tootmishoonetest vähemalt 50 m kaugusele, mis on piisavaks puhvriks tootmishoonete ja eluhoonete vahel. Sellele alale on võimalik istutada puid ja põõsaid, et ka visuaalselt eraldada erineva otstarbega alasid üksteisest.

Kuna planeeritav ala on juba hoonestatud tootmishoonetega, siis täiendavate tootmishoonete ehitamine kinnistule, ei avalda olulist ruumilist mõju lähialale. Uute tootmishoonete ehitamine olemasolevate kõrvale avaldab mõningast visuaalselt mõju, kuna piirkond paistab seetõttu tihedam ja tööstuslikum. Selle leevendamiseks tuleb istutada puud kinnistu kõigile külgedele, et vähendada tootmishoonete visuaalset mõju elamualadele (vt joonis nr 4 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“).

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette olemasolevale tootmismaa krundile täiendav hoonete ehitusõigus kuni kahe uue tootmishoone ehitamiseks ning olemasolevale tootmishoonele juurdeehitise ehitamiseks. Planeeritud tootmishoonete max kõrguseks on lubatud kuni 13 m maapinnast.

Planeeringuga on ette nähtud Hiiepõllu tee 2 kinnistust 220 m<sup>2</sup> suuruse riba (ajutine krunt, pos 3) eraldamine Mullutu külatee transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusele lisamiseks. Saaremaa vald ja Muvor OÜ on sõlminud selle maa-ala eraldamiseks 10.06.2019 kinnistu võlaõigusliku müügilepingu, mille järgselt vald omandab selle maa-ala Mullutu külatee tarbeks. Mõõdistamine ja kinnistu jagamine on detailplaneeringu koostamise ajal töös. Hiiepõllu tee 2 kinnistu (krunt pos 1) suuruseks jääb jagamise järel 22 301 m<sup>2</sup>. Hiiepõllu tee kinnistu (transpordimaa, pos 2) piire ei muudeta.

Juurdepääs planeeritavale alale säilib olemasolevast kohast, Mullutu külatee ja Hiiepõllu tee ristmiku kaudu.

Planeeritud kinnistu hoonestusala on kavandatud vähemalt 43 m kaugusele olemasolevast Mullutu külatee poolsest kinnistu piirist, min 15 m kaugusele Hiiepõllu tee poolsest kinnistu piirist, ca 103 m kaugusele Hiiepõllu tee 3 poolsest kinnistu piirist ning 4 m kaugusele Uue-Elu kinnistuga külgnevast piirist. Kuna hoonestusala on keeruka kujuga, siis väljastatakse projekteerimiseks hoonestusala piir digitaalsena ning lähtuda tuleb sellest.

#### 4.2. Krundijaotus

Planeeritud krundi suurus ja maakasutuse sihtotstarve on järgmine:

Pos nr	Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel	Maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Krundi suurus [m <sup>2</sup> ]
1	TT 100%	T 100%	22 301
2	LT 100%	L 100%	2 854
3	LT 100%	L 100%	220

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- Tootmishoone maa 22 301 m<sup>2</sup> – 88%
- Tee ja tänava maa 3 074 – 12%

Vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 a välja antud Detailplaneeringute krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärkidele on tootmishoone maa (TT) tootmis- ka tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatiste, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa. Tee ja tänava maa (LT) on tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala ja tee ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjaama, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad ja trammitee maa.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18<sup>1</sup> lg 3 on tootmismaa (T) tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:

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

Transpordimaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas:

- teemaa;
- äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- raudteemaa;
- lennuliiklusmaa;
- navigatsiooniseadmete maa;

- köistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi poolest sarnase tee ning muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

### **4.3. Planeeringulahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- *Olemasoleva tootmismaa ja selle lähedal olevate elamumaade vahele suurema eraldatuse tekitamine.*

Planeeringu lahendusega on planeeritud hoonestusalad viidud kaugemale elamualadest ning ette on nähtud kõrghaljastusega puhvrite loomine elamualade ja tootmishoonete vahele. Kuna tegemist on väikeettevõttega, siis sellega seotud veokite liiklus on harv ja sellest tulenev häiring elamualadele väike (vt täpsemalt ptk 4.8).

- *Tootmise hoonestuse mahu suurendamine võimalikult vähe ümbrust ja keskkonna häirides.*

Planeeringuga kavandatud hoonete visuaalse häiringu vähendamiseks on ette nähtud erinevate hoonete kõrguslike erinevuste sobitamine arhitektuursete võtetega. Lisaks rajatakse kõrghaljastus krundi kõigile külgedele – kas puuderead või ulatuslikum haljastus puudegruppina (vt täpsemalt ptk 4.7 ja jooniselt nr 4).

- *Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine*

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate juurdepääsuteede kasutamine ning kinnistu piires autode liikumiseks vajalike alade laiendamine, mis tuleb rajada tolmuvaba kattega. Ühendused tehnovõrkudega on kinnistul olemas, uued hooned ühendatakse olemasoleva süsteemiga. Reovee käitlemise osas on lubatud välja ehitada täiendav, nõuetele vastav süsteem uute hoonete teenindamiseks (vt täpsemalt ptk 4.10).

### **4.4. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 4.9) ning nende järgimisel luuakse meeldiv ja toimiv keskkond. Jäätmekäitlus on planeeritud vastavalt nõuetele ning sellega täiendavat mõju elukeskkonnale ei kaasne.

Logistiliselt paikneb planeeringuala heas piirkonnas, sellel on sujuv juurdepääs Kuressaare-Kihelkonna-Veere teelt, Mullutu külatee kaudu. Sellest tulenevalt on alal oleva tootmise logistika hea.

Kavandatud lahendus ei oma täiendavat olulist mõju piirkonnale, kuna näeb ette lisanduvate pindade rajamise olemasoleva tootmise tarbeks andes võimaluse ka vähesel määral tulevikus tootmist laiendada.

### **4.5. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted**

Planeeringu lahendusega täpsustatakse kehtiva detailplaneeringu järgset ehitusõigust selliselt, et suurendatakse lubatud hoonete ehitisealust pinda, hoonete korruselisust ja -kõrgust. Samas

piiratakse hoonestusala ulatust, viies see kaugemale olemasolevatest ja planeeritud elamumaadest. Laiem hoonestusest vaba ala võimaldab tekitada efektiivsema puhvri erineva otstarbega hoonete vahele.

Kuna detailplaneering on lähituleviku ehitustegevuse aluseks, siis silmas pidades kinnistul tegutseva ettevõtte arengu perspektiivi võib olla vajadus lähiajal vajadus kõrgema hoone ehitamiseks. Selleks on planeeringuga lubatud hoonete kõrgus suurem olemasoleva tootmishoone kõrgusest, mis ei keela alale madalamate hoonete ehitamist. Kinnistu piires erineva kõrgusega hoonete ehitamise korral tuleb need omavahel arhitektuursete võtetega kokku sobitada (vt nõue ptk 4.6.).

Kavandatud hoonete korruselisust on suurendatud võrreldes alal seni kehtinud detailplaneeringuga. Enamuses ulatuses on planeeritud hooned 1-korruselised, kuid vajaduse korral on lubatud hoone mahu sees osaliselt kuni 3 korrust. Suurem korruselisus ei suurenda hoonete kõrgust, hoonete kõrgus tuleneb tootmise eripärast, mis toimub hoone 1-korruselises osas.

#### 4.6. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind [m <sup>2</sup> ]	Max korruselisus (abihoonete korruselisus)	Max hoone kõrgus olemasolevast maapinnast (max absoluutkõrgus) [m]	Max lubatud hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)
1	3000	3k (abihoonetel 1k)	13m (abs 16,5m)	3+2*
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-

\* Hoonestusala piires on lubatud täiendavate väikeehitiste ehitamine, ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 5 m. Väikeehitised peavad sobima ülejäänud kinnistu hoonestuskava ja arhitektuuriga.

#### 4.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Ehitusprojektid koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Saaremaa valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Arhitektuurinõuded hoonetele:

- Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.
- Hoonete korruselisus on kuni 3 ja kõrgus kuni 13 m.
- Hoonetel peab olema kahepoolne viilkatus.
- Lubatud katuse kalle 10-30°.
- Hoonestuse välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.
- Kui ehitatavad hooned kõrguse poolest erinevad olemasolevast hoonest, siis tuleb uued hooned arhitektuursete võtetega sobitada olemasoleva hoonega.

Arhitektuurinõuded piiretele:

- Piirdeaed lubatud.
- Krundi piirde rajamine ei ole kohustuslik.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,8 m.
- Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.
- Piire ei tohi tekitada n-ö „tumma seina“.

#### **4.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Mullutu külateele on koostatud augustis 2018 a KLM Projekt OÜ poolt „Mullutu külatee rekonstrueerimisprojekt“, töö nr 1718 (EHR ehitusluba nr 1812271/25984). Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs Mullutu külateelt, Hiiepõllu tee 2 kinnistule säilivad juurdepääsud Hiiepõllu teelt. Parkimine lahendatakse omal krundil, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismatiivile, mille alusel on tööstusettevõtete/ladude parkimise normatiiv väikeelamute piirkonnas 1 parkimiskoht 90 m<sup>2</sup> brutopinna kohta. Kokku on arvestuslik normatiivne parkimiskohtade arv 50, mis on kinnistul tagatud.

Enne planeeringu realiseerimist on kaubaautode liiklus alal väike. Kahe nädala jooksul liigub kinnistule ja sealt ära ca 4 pakiautot ning 1 veoauto. Tootmismahu suurenemise korral 2x suureneb veoautode liiklus kuni 4 pakiautoni (10-12 m) ja 1 veoautoni (16-24 m) nädalas. Autoliikluseks ettenähtud alad rajatakse tolmuva kattega. Krundi pos 1 juurdepääsuteede all olevate truupide otsad tuleb kindlustada. Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

#### **4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuga on ette nähtud tootmismaa krundi pindalast vähemalt 30 % haljastada. Mullutu külatee poolsesse kinnistu külge, tee kaitsevööndisse on ette nähtud suurekasvuliste puude istutamine, mis peavad tulevikus varjama vaateid teisele poole teed tuleva elamuala suunast. Täiendav kõrghaljastus on ette nähtud ka kinnistu loodeossa ning puuderead nii kinnistu Hiiepõllu tee poolele küljele kui ka kinnistu kirdeküljele. Krundi kagunurgas olev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada.

Krundisisene haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Krundile on ette nähtud jäätmecontainerid senisesse asukohta esimese sissesõidutee lähedal. Containerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kinnistute vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil, juhtides need krundil olevatesse kuivenduskraavidesse. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

#### **4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus**

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsed lahendused antakse tehnilise projektiga.

##### **Vee- ja kanalisatsioonilahendus**

Planeeringuala olemasolevate hoonete veetarbimise hulk on ca 1 m<sup>3</sup> nädalas, hoonestuse mahu suurenemise korral võib vee tarbimine suureneeda kuni 2x, mis teeb perspektiivseks veetarbimise hulgaks ca 2 m<sup>3</sup> nädalas. Kogu vajalik veevarustus on tagatud olemasolevast puurkaevust.

Kanalisatsioon on lahendatud olemasolevatel hoonetel biopuhastiga (BioPure-8), milles puhastatud heitveed juhitakse kinnistul olevasse kraavi. Biopuhastile on tagatud purgimisauto juurdepääs ning biopuhastil on olemas kasutusluba. Kui ehitatavatele uutele hoonetele on vajalik tagada vee- ja kanalisatsiooni ühendus, koostatakse selleks eraldi vee- ja kanalisatsiooni projekt, kus näidatakse ära veevarustuse tagamise ja reovee ärajuhtimise lahendus. Võimaluse korral ühendatakse uued hooned olemasolevasse süsteemi. Kui see ei ole võimalik, rajatakse kinnistule täiendav biopuhasti, millega tagatakse loodusesse juhitava heitvee vastavus normidele. Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, mille käigus täpsustatakse reovee kogused ja koostis.

##### **Sademevee kanalisatsiooni lahendus**

Kinnistu sademevee ärajuhtimine on lahendatud kinnistul olevate kraavidega. Lisanduvatelt kõvakattega pindadelt ja katustelt tulev sademevesi on samuti ette nähtud juhtida kinnistul olevatesse kraavidesse. Kui sademevett juhitakse suublasse tööstuse territooriumilt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile on vajalik taotleda Keskkonnaametilt veeluba. Kinnistul olemas olev kuivendussüsteem säilib.

##### **Elekter**

Kinnistul on olemas elektriühendus, peakaitsmega 125A, olemasolevast alajaamast. Praegu olemasolevate hoonete elektriga varustamiseks on sellest kasutusel ca 63A. Planeeritavate uute hoonete elektrivarustus on olemasoleva peakaitsmega (125A) tagatud. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

##### **Side**

Mullutu külateel paikneb optiline valguskaabel vastavalt Sideprojekt OÜ tööle nr E1807 „Merinvesti fiiberoptiline kaabel“ (EHR ehitusteatis nr 1811201/20404). Selle kohaselt on olemas liitumispunkt Hiiepõllu tee 2 kinnistu piiril, Hiiepõllu tee maa-alal. Vt täpsemalt joonis nr 4 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

##### **Küte**

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, maaküte jm kütteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

#### **4.11. Tuleohutuse tagamine**

Planeeritud hoonestus liigitub VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned) alla vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevee veevarustusele. VI kasutusviisiga hoonetel peab olema tagatud päästetehnikaga juurdepääs kõigile hoone külgedele. Hoonetevaheline nõutud tuleohutuskuja naaberkinnistul paiknevate hoonetega on 8 m. Tuleohutuskujad naaberkinnistutel olevate hoonetega ning päästesõidukite juurdepääs planeeritavate hoonete kõigile külgedele on tagatud.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.3 kohaselt on vajalik kustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitiste puhul 20 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusega hooned. Täpne tuleohutuse klass määratakse projekteerimise käigus sõltuvalt projekteeritavate hoonete tuleohutuse nõuetest. Kui tuleohutuse kuja oma kinnistu erinevate hoonete vahel on väiksem kui 8m, siis tuleb tagada vastavad tuleohutuse nõuete kohased ehituslikud meetmed tuleleviku takistamiseks, mis täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 § 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus ning kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Kinnistul on olemas tuletõrje veevõtu koht – Hiiepõllu tee lõpus, Hiiepõllu tee 2 kinnistul. Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud päästeautode ööpäevaringne vaba juurdepääs. Tuletõrje veevõtu vajadus on lahendatud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Täpsem tuletõrje veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektiga.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest ning Eesti Standardist EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ning Siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja 21.11.2018 a määrus nr 29 „Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ muutmise“.

#### **4.12. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritav ala on kagupoelses osas hoonestatud ning loodepoelses osas säilinud looduslikuna. Kinnistu loodeossa on rajatud tiik, millesse voolavad kokku kinnistu, ja ka naaberalade kraavide, veed. Ala keskel kulgev kraav likvideeritakse osaliselt (ca 40 m ulatuses), ülejäänud kraavide süsteem säilib olemasoleval kujul ja ulatuses. Kraavide toimimiseks tuleb neid regulaarselt puhastada ja vajaduse korral süvendada.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, krundile on ette nähtud konteinerid. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitise alune huumusmuld tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast võib kasutada väljaspool kinnisasja kooskõlastatult Keskkonnaametiga. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

#### **4.13. Müra ja lõhn**

Sotsiaalministri 04.03.2002 a määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" alusel võib liigitada planeeringualaga külgnevad alad II kategooria alaks (elamuala), kus on müra taotlustasemed 55 dB päeval ja 45 dB öösel. Planeeringualal toimuv tootmistegevus ei ole mürarikas ning selle poolt tekitatav müra tase ei ole märkimisväärne.

Planeeritav uushoonestus on ette nähtud praeguses tootmises valmistatavate osade kokku monteerimiseks, valmistoodete pakkimiseks ning ladustamiseks. Tulevikus on võimalik ka tootmise laiendamine planeeritud hoonestuse piires. Täpsed tegevused ja võimalikud uued müraallikad selguvad projekteerimise staadiumis, mille käigus tuleb tekkivat müra taset arvesse võttes tagada ehituslike võtetega müra tõkestamine selliselt, et naabruses olevatel elamualadel ei oleks müra normatiivne tase ületatud.

Kinnistul on planeeringu koostamise ajal olemas välisõhu saasteluba ning planeeritava tegevusega ei kavandata olemasoleva loa järgse lubatud saastenormi ületamist. Tootmisel peab olema ka tulevikus (peale laiendamist) kehtiv saasteluba, millele vastavust kontrollitakse.

#### **4.14. Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel. Planeeritud tootmismaa juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krunt on lubatud ümbritseda piirdeaiaga (vt ptk 4.4.).

#### **4.15. Servituutide vajadus**

Servituudi vajadusega alad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

#### **4.16. Vastavus üldplaneeringule**

Kehtiva Kaarma valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalal paikneva määramata juhtotstarbega maaga. Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustus kõigile tööstus- ja tootmishoonetele ning nende teenindamiseks vajalikele ehitistele valla kaalutusotsuse alusel. Üldplaneeringu kohaselt jääb hajaasustusega alal põhiliseks üksikelamute ehitus, kuid üldplaneering ei keela tootmishoonete kavandamist määramata juhtotstarbega maale.

Üldplaneeringust tulenevad nõuded tootmishoonetele:

- *Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva*

*mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev ülenormatiivne reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.*

Detailplaneeringuga nähakse ette täiendav hoonete ehitusõigus olemasolevale tootmismaa kinnistule. Üks planeeritav hoone on ette nähtud olemasoleva tootmise tarbeks ning teine annab võimaluse perspektiivseks tootmise laiendamiseks tulevikus. Lisanduvad tegevused ja võimalikud uued müraallikad täpsustuvad projekteerimise staadiumis, mille käigus tuleb tekkivat müra taset arvesse võttes tagada ehituslike võtetega müra tõkestamine selliselt, et naabruses olevatel elamualadel ei oleks müra normatiivne tase ületatud. Vt täpsemalt ptk 4.10. „Müra ja lõhn“.

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

Planeeringuga on ette nähtud tootmismaa krundi pindalast vähemalt 30 % haljastada ning kavandatud on 20 m laiune kõrghaljastatud puhverala kinnistu kagupiirile, täiendav kõrghaljastus kinnistu loodeossa ning puuderead nii kinnistu Hiiepõllu tee poolele küljele kui ka kinnistu kirdeküljele.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Kaarma valla üldplaneeringuga.

**4.17. Ehitusõigus kruntide kaupa**

Planeeringuga on antud ehitusõigus krundile nr 1:

Adress	Hiiepõllu tee 2
Planeeritud krundi pindala	22 301 m <sup>2</sup>
Üldplaneeringu järgne juhtotstarve	määramata
Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % tootmishoone maa
Katastriüksuse sihtotstarve	100 % tootmismaa
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	3000 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Abihoonete suurim lubatud arv krundil	2
Lubatud max suletud brutopind	4500 m <sup>2</sup>
Keskmine maapinna kõrgus	2 m
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	13 m
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Piirded (kõrgus, materjal)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piirdeaed lubatud.</li> <li>• Krundi piirde rajamine ei ole kohustuslik.</li> <li>• Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,8 m.</li> <li>• Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga;</li> <li>• Piire ei tohi tekitada n-ö „tumma seina“.</li> </ul>
Parkimiskohtade arv	50
Olulisemad arhitektuurinõuded	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.</li> <li>• Hoonetel peab olema kahepoolne viilkatus.</li> <li>• Lubatud katuse kalle 10-30°.</li> <li>• Hoonestuse välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.</li> <li>• Kui ehitatavad hooned kõrguse poolest erinevad olemasolevast hoonest, siis tuleb uued hooned arhitektuursete võtetega sobitada olemasoleva hoonega.</li> </ul>
Kuni 20 m <sup>2</sup> suurused väikeehitised	Lubatud rajada hoonestusala piires. Väikeehitised peavad sobima ülejäänud kinnistu hoonestuskava ja arhitektuuriga.

## **III Joonised**

**Joonis 1. – Situatsiooniskeem**

**Joonis 2. – Tugiplaan**

**M 1:500**

**Joonis 3. – Kontaktvöönd**

**M 1:4000**

**Joonis 4. – Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan**

**M 1:500**