Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Tartu Ülikool

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

KÕIGUSTE KÜLAS VÄLIBAASI DETAILPLANEERING

Töö nr 621220

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 126306)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 24
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON
1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus 3
1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja 4
1.3 Lähtematerjalid 4
1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus 4
1.5 Vastavus üldplaneeringule 6
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus 7
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID 8
3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS 9
3.1 Krundijaotus 9
3.2 Krundi ehitusõigus 10
3.3 Juurdepääs ja parkimine 11
3.4 Piirded 11
3.5 Haljastus 12
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 12
4 TEHNOVÕRGUD
4.1 Veevarustus 13
4.2 Kanalisatsioon 13
4.3 Sademeveekanalisatsioon 15
4.4 Elekter 15
4.5 Soojavarustus 15
4.6 Side 15
5 LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK 15
6 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK 17
7 PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED 18
8 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS 19
9 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID
9.1 Keskkonnakaitselised tingimused 19
9.2 Tuleohutus 20
9.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded 21
10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA 21
11 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA 22

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 1
Tugiplaan M 1:500 leht 2
Planeeringujoonis M 1:500 leht 3

SAAREMAA VALLAS KÕIGUSTE KÜLAS VÄLIBAASI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

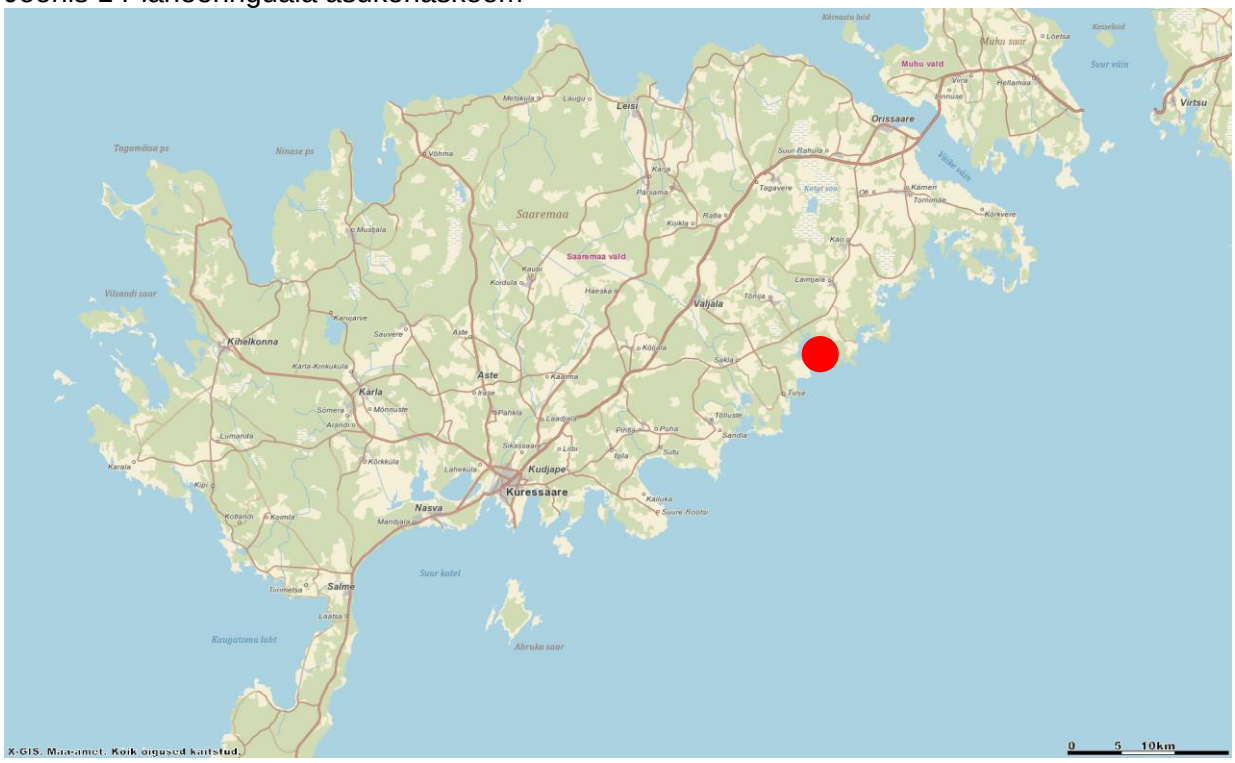
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa lõunaosas, Kõiguste külas. Planeeritav ala koosneb neljast katastriüksusest Välibaasi (38601:004:0011, 38601:004:0012, 38601:004:0013) ja Uue-Välibaasi (71401:001:2851).

Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Välibaasi detailplaneering algatati 26.03.2021 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/24. Detailplaneeringu eesmärgiks on väikelaevade kai, sadamahoone ning mereuuringute välibaasi hoonete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, keskkonnatingimuste määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsus nr 1-3/83 Kõiguste külas Välibaasi detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Kõiguste külas Välibaasi detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 • Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusele nr 1-3/83 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 3 Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusele nr 1-3/83 KESKKONNAMÕJU EELHINNANG;
- Laimjala valla üldplaneering, kehtestatud Laimjala Vallavolikogu 26.03.2010 otsusega nr 1-1/4;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, töö nr 101-21-G, september 2021);
- Elektrilevi OÜ 27.01.2022 tehnilised tingimused nr 398529;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Välibaasi ja Uue-Välibaasi kinnistud asuvad Kõiguste külas. Planeeringuala läbib Kõiguste – Sääretirbi tee. Välibaasi kinnistust edela suunas jääb Kõiguste sadam, loode suunda jääb Kunnati laht ning lõuna-kagu suunda Kõiguste laht. Mõlemad lahed jäävad Kahtla – Kübassaare hoiualale. Planeeringualast lääne poole jääv Kalda kü on maatulundusmaa ning kirde ja ida suunda jäävad Liitsa ja Maksi kü on elamumaa sihtotstarbega.

Välibaasi kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa. Uue-Välibaasi sihtotstarve on maatulundusmaa.

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgmised ehitised:

Kü. 38601:004:0011

- Laborihoone, ehitisealune pind 409 m²
- Ladu, ehitisealune pind 28,8 m², esmane kasutus 2014
- Ladu, ehitisealune pind 28,8 m², esmane kasutus 2014
- eluhoone, ehitisealune pind ehitisregistris 1370 m², tegelikult 137,0 m² (Peahoone, ladu-paadikuuri ja saun-võrgukuuri inventariseerimisprojekt, september 2011), esmane kasutus 1973
- Puurkaev, esmane kasutus 2013

Foto 1 Vaade kü 38601:004:0011 hoonestusele

Kü. 38601:004:0012

- Saun-võrgukuur, ehitisealune pind 58 m², esmane kasutus 1978

Foto 2 Vaade kü 38601:004:0012 saun-võrgukuurile

Kü. 38601:004:0013 ehitised puuduvad.

Kü. 71401:001:2851 ehitised puuduvad

Välibaasi kinnistul olevad hooned on Tartu Ülikooli Eesti Mereinstituudi kasutuses. Tegemist on Eesti suurima mereuuringuid teostava organisatsiooniga, mis on regionaalseks sihiseadjaks paljudes mereuuringute valdkondades. Kõiguste välibaasis tegeletakse regulaarselt mereuuringute välitöödega.

Juurdepääs alale on Kõiguste – Sääretirbi teelt.

Planeeringuala asub tervenisti Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning alal on veekaitsevöönd ja kallasrada.

Planeeritaval maaüksustel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

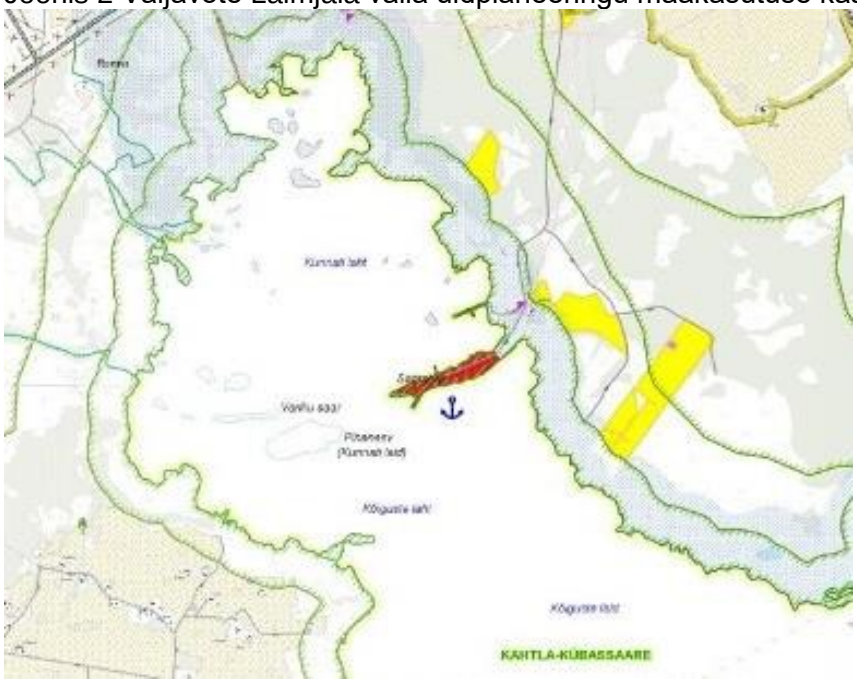
Maa-alal kehtib Laimjala valla üldplaneering. Üldplaneeringuga maakasutuse otstarvet Välibaasi kinnistu piires määratud ei ole.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt looduskaitseseaduse § 38 lg 5 ja § 40. Kavandatavad ehitised on ranna ehituskeeluvööndisse lubatud kehtestatud detailplaneeringuga LKS § 38 lg 5 p 2 ja p 4 toodud erandi alusel, osade ehitiste jaoks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine LKS § 40 alusel. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Planeeringuala piirkonda on üldplaneeringu joonisel märgitud sadama leppemärk ning planeeringuala piirneb osaliselt olemasoleva Kõiguste sadama territooriumiga.

Saaremaa vald oma algatamise otsuses leiab, et planeeringuga kavandatakse sisuliselt olemasoleva sadamaala laiendamist väikelaevadele mõeldud kai näol ning üldplaneeringuga on piirkonda sadamaala planeeritud.

Joonis 2 Väljavõte Laimjala valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 19.01.2022	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Välibaasi mü	Tartu Ülikool	3670 m²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	38601:004:0011	1704234
		6663 m²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	38601:004:0012	
		2617 m²	Üldkasutatav maa 100%	38601:004:0013	
Uue-Välibaasi mü	Ojar Kristal	819 m²	Maatulundusmaa	71401:001:2851	3268534

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus[1]	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik[1] § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kõiguste-Sääretirbi teega
Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub lõuna Saaremaa rannikul Kõiguste külas Kuressaare linnast ca 40 km kaugusel.

Planeeringuala piirneb kahest küljest merega ning edelasuunas Kõiguste sadamaga.

Planeeringualal olevad hooned ja rajatised on Tartu Ülikooli Eesti Mereinstituudi kasutuses. Eesti Mereinstituut on kaasaegne teadusasutus, kus jätkatakse Eesti mereuuringute pikka traditsiooni ja tegeletakse valdkonna arendamisega nii Eestis kui kogu Läänemere regioonis. Tegemist on Eesti suurima mereuuringuid teostava organisatsiooniga, mis on regionaalseks sihiseadjaks paljudes mereuuringute valdkondades. Uurimisvaldkondade laia spektriga kaetakse teemad merevee füüsikast bioloogiani, omades enamustes valdkondades Eesti jaoks unikaalset ekspertiisi ja kvalifikatsiooni. Kõiguste välibaasis tegeletakse regulaarselt ja aastaringselt välitöödega.

Käesoleva planeeringuga soovitakse olemasolevat mereuuringute välibaasi laiendada.

Juurdepääs maaüksustele Kõiguste-Sääretirbi teelt.

Arhitektuursete tingimuste seadmisel lähtutakse olemasolevast hoonestusest.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Tartu Ülikool soovib laiendada Kõiguste välibaasi. Soovitakse rajada uus suurem majutushoone olemasoleva asemele, laiendada ja kaasajastada laborihoonet ja saun-võrgukuuri, rajada sadamahoone koos uurimisaluste ujuvkaiga ning abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks. Lisaks sellele on vajalik rajada vee- ja kanalisatsioonitrassid koos puhastusseadmetega ning uus kompleksi vajadusi rahuldav puurkaev.

Katastriüksused 38601:004:0011 ja 71401:001:2851 liidetakse üheks krundiks nimetusega Välibaasi 1. Uuel krundil soovitakse laiendada ja kaasajastada olemasolevat eluhoonet majutushooneks ja laborihoonet. Majutushoones on kavandatud majutada ainult oma töötajaid ja asutuse sisestest üritustest osavõtjaid (seminarid, koolitused jmt). Majutushoone ja laborihoone on lubatud omavahel ühendada (näit. galeriiga). Ehitisregistris on kaks laohoonet ehitisealuse pinnaga 28,8 m^2, tegelikkuses on neid 4. Kõik neli laohoonet on plaanis säilitada, vajadusel võib neid hoonestusala piires nihutada. Laborihoone ja majutushoone vahel asub ca 3 m^2 välikäimla, mis on lubatud hoonestusala piires teisaldada.

Täiendavalt on kavandatud uus abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks (sealhulgas pesuruumid, WC, riiete kuivatamine).

Välibaasi 2 krundil (Kü 38601:004:0012) olev saun-võrgukuur on kavandatud laiendada. Hoone esmane kasutuselevõtu aasta on Ehitisregistri andmetel 1978. Kinnistul langeb maapind järsult, seetõttu on hoone rajatud postvundamendile. Saun-võrgukuuri laiendus on planeeritud olemasolevast hoonest ida-kirde suunas, kus maapind on kõrgem ja kus seni on hoiustatud seire- ja teadustööks vajalikku taristut – seega on ala juba varasemalt inimese poolt kasutuses ja mõjutatud. Hoone juures paikneb ka maakividest rannakindlustus. Lisaks on krundile planeeritud puurkaev ning biopuhasti koos imbsüsteemiga. Krundi kasutamise otstarve on teadus- ja kõrgharidusasutuste maa.

Välibaasi 3 krundile (kü 38601:004:0013) soovitakse rajada väikelaevade kaid, kuhu saaksid silduda uurimislaevad. Ujuvkai on vajalik teaduslikeks eksperimentaaltöödeks, osa ujuvkaist peab olema ka liigutatav, et viia katseid läbi ka kaldast kaugemal (erinevatel sügavustel ja põhjabiotoopidel). Kai juurde on kavandatud teenindusala ning sadamahoone.

Eeldatavasti on vajalik kavandatava sadamahoone rajamiseks maapinda tõsta või rajada analoogselt saun-võrgukuurile, postvundamendile. Kuna soovitakse rajada sadamat, siis veeseaduse § 118 lg 5 p 1 kohaselt sadamas veekaitsevöönd puudub.

Krundi kasutamise otstarve sadama maa.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	**Pindala**	**Krundi kasutamise sihtotstarve**
Välibaasi 1	4499 m²	Teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH Majutushoonete maa ÄM Katastri sihtotstarve Ühiskondlike ehitise maa
Välibaasi 2	6663 m²	Teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH Katastri sihtotstarve Ühiskondlike ehitiste maa
Välibaasi 3	2617 m²	Sadama maa LS Katastri sihtotstarve Ühiskondlike ehitiste maa või tootmismaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.2.1 Välibaasi 1

Pindala:	4499 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH Majutushoonete maa ÄM
Lubatud hoonete max arv krundil:	8
Lubatud hoone max kõrgus:	7,5 m, abihooned 6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	1100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²)
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekaldest
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega
Välisviimistlusmaterjalid:	Puit või kivi. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.2 Välibaasi 2

Pindala:	6663 m
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	6 m
Lubatud hoone max abs kõrgus:	8,5 m
Max hoonete ehitisealune pind:	100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m)
Olulised arhitektuurinõuded:	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45 kraadi
Harjajoon:	sama, mis olemasolev hoone
Välisviimistlusmaterjalid:	Puit või kivi. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.3 Välibaasi 3

Pindala:	2617 m
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²)
Olulised arhitektuurinõuded:	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne Kõiguste-Sääretirbi teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Puit või kivi. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel on olemasolevad juurdepääsud Kõiguste- Sääretirbi teelt, Välibaasi 3 krundile rajatakse uus mahasõit Kõiguste-Sääretirbi teelt. Juurdepääsude rajamiseks Kõiguste-Sääretirbi teelt (tee number 3860004) lähtuda Saaremaa Vallavolikogu määrus 20.12.2018 nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede

liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“ § 4. Mahasõidu rajamine.

Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel on olemasolevad parkimisalad rajatud.

Välibaasi 1 krundil on parkimisvajadus kõige suurem. Võttes aluseks maksimaalselt 50 kohalise seminariruumi ja lähtuda EVS 843:2016 Tabel 9.1, ehitise liigiks on teater, kontserdi- ja universaalhall (normatiiv istekohale) ja asukohaks väikeelamute ala, siis on normatiivseks parkimiskohtade arvuks 10 sõiduauto kohta. Olemasolev parkimisala mahutab ca 12 sõiduautot. Sõltuvalt hoonete laiendamisest ja uue rajamisest lahendada täpne parkimiskohtade paigutus ja teenindusalad hoonete ehitusprojektiga.

Välibaasi 3 krundile on kavandatud paatide transpordiks ja veeskamiseks vajalik manööverdusala ja slip. Teenindava transpordi parkimiseks on vajalik ca 3 parkimiskohta. Manööverdusala ja parkimiskohtade täpne paigutus anda koos hoone, slipi ja ujuvkai projektiga.

Krundisiseste teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, purgimistehnika jmt juurdepääsu.

3.4 Piirded

Välibaasi 1 krunt on piiratud puitlipp piirdega.

Foto 3 Vaade Välibaasi 1 krundi piirdeaiale

Välibaasi 2 ja Välibaasi 3 krundile on lubatud rajada analoogne piire nagu Välibaasi 1 krundil või piirkonnale omane kiviaed. Piirded on lubatud rajada ainult hoonestuse ja teenindava ala ümber.

Põhjendatud juhul (turvalisuse eesmärk) võib Välibaasi 3 krunt (sadama maa) piirata keevisvõrk piirdega (max kõrgus 1,5 m).

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnalikke piirdeid.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Rajatavate ehitiste alla jääv kõrg- ja põõsashaljastus likvideeritakse. Hoonestusalast väljapoole jääv kõrghaljastus ja kadastik säilitatada.

Välibaasi 3 krundil esinev pilliroog säilitada maksimaalses ulatuses, likvideerida võib ainult ehitiste alla jäävas ulatuses.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on mere suunas langev – Kõiguste-Sääretirbi tee poolses osas on absoluutkõrguseks ca 2,5 m.

Üldjuhul maapinna kõrgusi teel ja hoonestataval alal ei muudeta va Välibaasi 3 krundil. Kavandatava sadamahoone rajamiseks on tõenäoliselt vajalik maapinda tõsta või rajatakse see analoogselt saun-võrgukuurile, postvundamendile.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Välibaasi 1 krundil on kaks olemasolevat puurkaevu. Tee pool asuv puurkaev (PRK0051696) on kasutuses, teist registris mitteolevat puurkaevu ei kasutata ja see on kavas tamponeerimise teel likvideerida. Kasutuses olev puurkaev PRK0051696 on rajatud 2012 a ning sellel on 10 m hooldusala.

Välibaasi 1 krunt saab olmevee olemasolevast puurkaevust.

Välibaasi 2 krundile on kavandatud uus puurkaev. Välibaasi 2 krunt hakkab saama olmevett kavandatavast puurkaevust või olemasolevat Välibaasi 1 krundil asuvast puurkaevust.

Välibaasi 3 krunt olmevesi on kavandatud Välibaasi 1 või Välibaasi 2 puurkaevust.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule 10 m hooldusala, Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;

2) karjatamine;

3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;

4) maaparandussüsteemide rajamine;

5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;

6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;

7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;

8) kalmistu rajamine;

9) jäätmete käitlemine;

10) maavara kaevandamine.

4.2 Kanalisatsioon

Saare maakonna põhjaveekaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Välibaasi katastriüksusel asuva puurkaevu läbilõike andmed kinnitavad põhjavee kaitstuse kaarti.

Planeeritavate kruntide ööpäevane reovee kogus jääb alla 10 m³.

Olemasoleva lahendusena on Välibaasi 1 krundil reoveekogumismahuti.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud kolm võimalust:

1. Immutada heitvesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“. Rajatav omapuhasti peab tagama reovee bioloogilise puhastuse enne suublasse juhtimist.

2. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada ka mehaaniliselt puhastatud pesuvett (nn hallvett) kuni 5 m^3/ööpäevas, kuid mitte fekaalset päritolu reostust. Sel juhul tuleb eraldada hallvesi ja käimlavesi. Käimlatena kasutada kompostkäimlat või koguda käimla reovesi kogumismahutisse. Ülejäänud reovesi immutada läbi septiku pinnasesse.

Omapuhasti (biopuhasti või septik) rajamine on võimalik tingimusel, et selle jaoks õnnestub leida sobilik asukoht ning tagada, et kinnistu kasutusintensiivsus võimaldab puhasti tõrgeteta tööd. Välibaasi kinnistu on kasutuses aastaringselt. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma elamutest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Omapuhasti rajamisel ühendada sellega kõik planeeringuala hooned, milles on reoveeteke.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenrasse tõstmine.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

3. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase purgimise tõenduseks on ettevõte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

Reovee kogumismahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutaval tühjendusautol. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imbuvad pinnasesse ja merre.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 27.01.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 398529.

Elektrilevi OÜ lähim toitealajaam paikneb Välibaasi 1 krundist üle Kõiguste-Sääretirbi tee.

Planeeritaval alal on kaks olemasolevat elektriliitumist: Välibaasi 1 krunt peakaitse 50 A ja Välibaasi 2 krunt peakaitse 20 A. Mõlema krundi peakaitset soovitakse suurendada vastavalt 63 A ja 32 A. Välibaasi 3 krundile eraldi liitumist kavandatud ei ole, elektritoite saab Välibaasi 3 krunt Välibaasi 1 liitumise baasil. Juhul kui soovitakse tulevikus eraldi liitumist Välibaasi 3 krundile, siis on see võimalik Välibaasi 2 krundi servas Kõiguste-Sääretirbi tee ääres oleva jaotuskapi baasil.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puuküttel olevaid kütteallikaid ning elektrikütet sh soojuspumbad (õhk-õhk, õhk-vesi või/ja maaküte).

Välibaasi 1 krundil olevat laborihoonet köetakse maaküttega. Täiendava horisontaalse maaküttekontuuri paigaldamine krundile ei ole võimalik. Kui soovitakse Välibaasi 1 krundi hoonete kütmine lahendada maaküttega, siis tuleb rajada soojuspuuraugud.

Tabel 4 Maaküte rajamiseks vajalikud parameetrid

Köetav pind (m²)	Vertikaalne maaküte	
	Puuraugud sügavusega 100 m (tk)	Puuraugud sügavusega 150 m (tk)
300	3	2
500	5	3

Välibaas 2 ja 3 hoonete kütmiseks maakütet ei ole kavandatud. Hoonete küte lahendatakse elektriküttega sh õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpadega või puuküttega.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Looduskaitseseaduse § 38 järgi on ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. Detailplaneeringuala jääb täies ulatuses ehituskeeluvööndi.

Välibaasi 1 krunt

Välibaasi 1 krundile soovitakse laiendada olemasolevat laborihoonet ja majutushoonet. Kõik neli olemasolevat laohoonet säilitatakse. Lisaks on planeeritud uus abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks (sealhulgas pesuruumid, WC, riiete kuivatamine). Olme ja eluruumid on seirejaama jaoks olulised, kuna töötajad tulevad üldjuhul Mandri-Eestist ning töötavad välibaasis pikemat aega kui 1 ööpäev, samuti töötakse varahommikutel ja hilisõhtutel.

Keskkonnaamet on oma 22.10.2021 kirjas nr 6-5/21/20183-2 leidnud, et ranna ehituskeeluvööndis lubatud erandi alusel ei saa seirejaamana käsitleda olme ja

eluruume, sest nendes ei teostata seire tegevust. Lähtuvalt sellest on Välibaasi 1 krundil kavandatavate hoonete ehitamiseks või olemasolevate laiendamiseks üle 33% mahust tehtud ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses.

Välibaasi 2 krunt

Välibaasi 2 krundile kavandatakse olemasoleva saun-võrgukuuri laiendamist. Saun-võrgukuur on rajatud 1978 aastal. Hoonet soovitakse laiendada ja kaasajastada. Saun-võrgukuuri laiendus on planeeritud olemasolevast hoonest ida-kirde suunas, kus maapind on kõrgem ja kus seni on hoiustatud seire- ja teadustööks vajalikku taristut – seega on ala juba varasemalt inimese poolt kasutuses ja mõjutatud. Lisaks on hoone juures ka maakividest rannakindlustus. Seetõttu ei ole oodata, et olemasoleva saun-võrgukuuri laiendamisel veekaitsevööndisse jääval osal kaasneks erosioonioht.

Keskkonnaamet on oma 22.10.2021 kirjas nr 6-5/21/20183-2 leidnud, et olemasoleva saun-võrgukuuri laiendamine üle 33% selle esialgsest mahust ei kuulu LKS § 38 lg 4 ja 5 toodud erandite alla, kuna selle seos seiretegevusega on kaudne. Eeltoodust tulenevalt on Välibaasi 2 krundil olemasoleva saun-võrgukuuri laiendamiseks üle 33% selle mahust tehtud ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses.

Välibaasi 3 krunt

Välibaasi 3 krundile on planeeritud rajada väikelaevade kai, kuhu saaksid silduda uurimislaevad. Kai juurde on kavandatud teenindusala (paatide veeskamise ja transportimise manööverdusala ning ca 3 parkimiskohta teenindavale transpordile), slip ning sadamahoone. Nimetatud ehitised on sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud sadama maa ning planeeritav sadam kantakse sadamaregistrisse väikesadamana, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid. Planeeritavad sadamaehitised on LKS § 38 lg 5 p 2 ja p 4 alusel ranna ehituskeeluvööndis lubatud ning veeseaduse § 118 lg 5 p 1 kohaselt sadama alal veekaitsevööndit ei ole.

Planeeringualale on planeeritud tehnorajatised. Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeritav ala on olulisel määral juba inimtegevusest mõjutatud ning hoonete laiendamine ja uute rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale. Kavandatavad ehitised/rajatised paiknevad vahetult Kõiguste sadama külje all, mis on juba praegu tugevalt inimese poolt mõjutatud.

Kõiguste välibaas on riiklikul tasandil oluline ehitis. Kõiguste välibaasis viiakse läbi riikliku keskkonnaseire programmiga ettenähtud töid. Seal hoiustatakse keskkonnaseires kasutatavat aparatuuri ning seal teostatakse keskkonnaseire

programmiga ettenähtud analüüse. Kõiguste välibaas kuulub Eesti Keskkonnaobservatooriumi võrgustikku. Tegemist on ühtse geograafilis-klimaatiliselt integreeritud välilaborite ja automaatjaamade süsteemiga. Teadusasutuste koostöös on sisse seatud üle Eesti 11 jaama, millest moodustuv taristu on osa riikliku tähtsusega teaduse infrastruktuurist. Selline taristu võimaldab arendada eksperimentaalseid alus- ja rakendusuuringuid seoses vesiviljeluse, taastuvenergia arenduste, sinimajanduse rakenduste väljakutsetega. Sellises katsekompleksis on võimalik luua realistlikke looduslikke tingimusi, läbi mängida erinevaid inimtegevuste ja kliimamuutuste kombinatsioone käsitlevaid stsenaariume ning selle kaudu anda merekeskkonnaga tegelevatele ministeeriumitele meremajandamisealaseid soovitusi tulevikuks. Arendus soodustab ka riikliku keskkonnaseire tegevusi ja on osa Kõiguste rannikumere põhjataimestiku seiretransektist. Selline katsetaristu võimaldab oluliselt panustada ka üldisesse loodusharidusse, kuna inimesed pääseksid katsetaristule kergesti ligi ning teadlased saavad koha peal selgitada katsetaristus läbiviidavate eksperimentaaltööde vajalikkust loodushoidlike meremajandamislahenduste leidmisel.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndi Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel hoonestatavate alade piires.

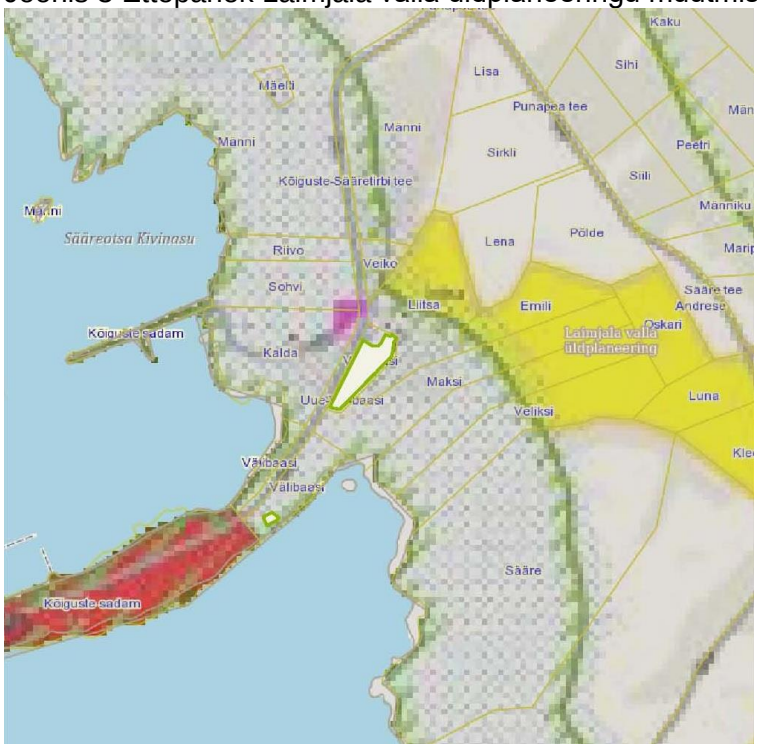
6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Laimjala valla üldplaneering.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Laimjala valla üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndit vähendamise osas.

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Lümanda valla üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja p 7.3 Ehituskeeluvööndi vähendamise. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 3 Ettepanek Laimjala valla üldplaneeringu muutmiseks.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 5 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Välibaasi 1	Looduskaitseseadus	Vastavalt käesolevale detailplaneeringule	Keskkonnaamet	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
	Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Ehitusseadustik[1] § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kõiguste-Sääretirbi teega
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Olemasolev puurkaev ja selle hooldusala
Välibaasi 2	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus[1]	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
	Veeseadus	20 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
	Looduskaitseseadus	Vastavalt käesolevale detailplaneeringule	Keskkonnaamet	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
	Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus[1]“	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m, reovee kogumiskaevu kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 50 m	KOV	Planeeritud biopuhasti, immutamine pinnasesse ja reovee kogumiskaev ja nende kujad
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala
	Ehitusseadustik[1] § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest	KOV	Planeeringuala piirneb Kõiguste-Sääretirbi teega

		servast 30 m		
Välibaasi 3	Looduskaitseseadus	Vastavalt käesolevale detailplaneeringule	Keskkonnaamet	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
	Looduskaitseseadus	200 m tavalisest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Ehitusseadustik[1] § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kõiguste-Sääretirbi teega
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus[1]“	Reovee kogumiskaevu kuja 5 m, imbsüsteemi kuja 50 m	KOV	Planeeritud reovee kogumiskaev ja selle kuja ning imbsüsteemi kuja

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Maksi 38601:004:0487	Välibaasi 1 Välibaasi 2 Välibaasi 3	Vee- ja kanalisatsiooni toru servituut	Maksi katastriüksusele on planeeritud Välibaasi kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorud	2 m mõlemal pool toru
	Välibaasi 1	teeservituut	Üle Maksi katastriüksuse on planeeritud Välibaasi 1 krundi juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Teeservituudi laius ca 5 m
Kõiguste Sääre-Tirbi tee 38601:004:0615	Elektrikaabli valdaja	Elektrikaabli servituut	Kõiguste-Sääretirbi teemaale on planeeritud elektrimaakaabal	1 m mõlemal pool elektrimaakaablit

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusele nr 1-3/83 Lisa 3 on koostatud keskkonnamõju eelhinnang.

Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et Välibaasi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada

- Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) järgi jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku alale. Teadaolevalt planeeringualal metsloomade olulisi liikumisteid ei ole. Kui arvestada planeeringuala paiknemist, siis on tegu suuremas osas kitsa ida-lääne suunalise maasäärega. Seega ei kaasne planeeringu elluviimisega tõenäoliselt olulist mõju loomade liikumisele.
- Välibaasi 2 krundile planeeritud sadam on kavandatud olemasoleva Kõiguste sadama kõrvale. Sellel alal on registreeritud kaitstava linnuliigi leiukoht, sarvikpütt (*Podiceps auritus*). Hannes Pehlak on koostanud ekspertarvamuse, milles leiab, et tegevusel puudub mõju sarvikpüti pesitsusele. Keskkonnaamet nõustub, et sarvikpütt konkreetsel alal pesitseb olemasoleva sadama kõrval ja seega on teatud määral inimmõjuga harjunud. Rajatav ujuvkai, slip ja hoone võivad teoreetiliselt sarvikpütti mõjutada, sõltuvalt kui aktiivne on tegevus pesitsusajal. Osaliselt toimub sarnane tegevus planeeringualal ka praegu. Mõju minimeerimiseks tuleb pilliroog säilitada maksimaalselt, likvideerida võib pilliroogu ainult ehitiste alla jäävas ulatuses. Tegemist on võimaliku pesitsuskohaga ning pilliroog toimib puhvrina, mis võimalikku häiringut vähendab.
- Veeseaduse § 119 p 2 järgi on veekaitsevööndis keelatud puu- ja põõsarinde raie veeseaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks. Veekaisevööndis puu ja põõsaringe eemaldamiseks küsida nõusolek Keskkonnaametilt.
- Ehitusel on soovitav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]".
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad,

mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puuküttel kütteallikaid ja elektrikütet.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Kanalisatsioonirajatiste rajamise tingimused p. 4.2
- Slipi rajamine eeldab keskkonnaloa taotlemist või veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

9.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad II ja V kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veemahuti ja -võtukoht asub Välibaasi 1 krundil Kõiguste-Sääretirbi tee ääres. Mahuti mahtuvus on 50 m³. Veevõtukoht asub Välibaasi 2 krundi hoonestusest ca 260 m kaugusel ja Välibaasi 3 planeeritavast hoonestusalast ca 190 m kaugusel. Täiendav veevõtukoht asub Kõiguste sadama territooriumil ca 450 m kaugusel Välibaasi 1 krundi laborihoonest ja ca 390 m kaugusel planeeritavast abihoonest.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

9.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Välibaasi (38601:004:0011) ja Uue-Välibaasi (71401:001:2851) katastriüksuste liitmine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
  Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
  Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
  Enne Välibaasi 1 ehitusloa väljastamist sõlmida teeservituudi leping Maksi kinnistuga.
  Enne ehitusloa väljastamist Välibaasi 2 ja Välibaasi 3 kruntidele sõlmida vee- ja kanalisatsioonitrassi servituudilepingud Maksi kinnistu omanikuga.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

11 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

11.1 Välibaasi 1

Pindala:	4499 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH
	Majutushoonete maa ÄM
Lubatud hoonete max arv krundil:	8
Lubatud hoone max kõrgus:	7,5 m, abihooned 6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	1100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²)
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekaldest
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega

Välisviimistlusmaterjalid:	Puit või kivi. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

11.2 Välibaasi 2

Pindala:	6663 m
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	6 m
Lubatud hoone max abs kõrgus:	8,5 m
Max hoonete ehitisealune pind:	100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m)
Olulised arhitektuurinõuded:	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45 kraadi
Harjajoon:	sama, mis olemasolev hoone
Välisviimistlusmaterjalid:	Puit või kivi. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

11.3 Välibaasi 3

Pindala:	2617 m
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	6 m
Max hoonete ehitisealune pind:	100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²)
Olulised arhitektuurinõuded:	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	kahepoolne kaldkatus 20-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne Kõiguste-Sääretirbi teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Puit või kivi. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.