

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus  
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Huvitatud isik: OÜ Metall-Lux

Koostaja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20  
93815 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
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

## ORISSAARE ALEVIKUS KASE TN 18 DETAILPLANEERING

Töö nr 431022

Projektijuht: Indrek Himmist  
Planeerija: Pille Hein  
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 15  
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                                                   | 5  |
| 1.6 | Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus | 6  |
| 2   | PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID     | 7  |
| 3   | PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS                                                     | 7  |
| 3.1 | Krundijaotus                                                                | 7  |
| 3.2 | Krundi ehitusõigus                                                          | 8  |
| 3.3 | Juurdepääs ja parkimine                                                     | 9  |
| 3.4 | Piirded                                                                     | 9  |
| 3.5 | Haljastus                                                                   | 9  |
| 3.6 | Vertikaalplaneerimise põhimõtted                                            | 9  |
| 4   | TEHNOVÕRGUD                                                                 |    |
| 4.1 | Veevarustus                                                                 | 10 |
| 4.2 | Kanaliseatsioon                                                             | 10 |
| 4.3 | Sademeveekanaliseatsioon                                                    | 10 |
| 4.4 | Elekter                                                                     | 10 |
| 4.5 | Soojavarustus                                                               | 10 |
| 4.6 | Side                                                                        | 10 |
| 5   | PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS                                            | 11 |
| 6   | MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID                                                  |    |
| 6.1 | Keskkonnakaitselised tingimused                                             | 12 |
| 6.2 | Tuleohutus                                                                  | 12 |
| 6.3 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded                                        | 13 |
| 7   | PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA                                            | 13 |
| 8   | EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA                                                  | 14 |

## JONISED

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Situatsiooniskeem M 1:5000 | leht 1 |
| Tugijoonis M 1:500         | leht 2 |
| Planeeringujoonis M 1:500  | leht 3 |

## SAAREMAA VALLAS ORISSAARE ALEVIKUS KASE TN 18 DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

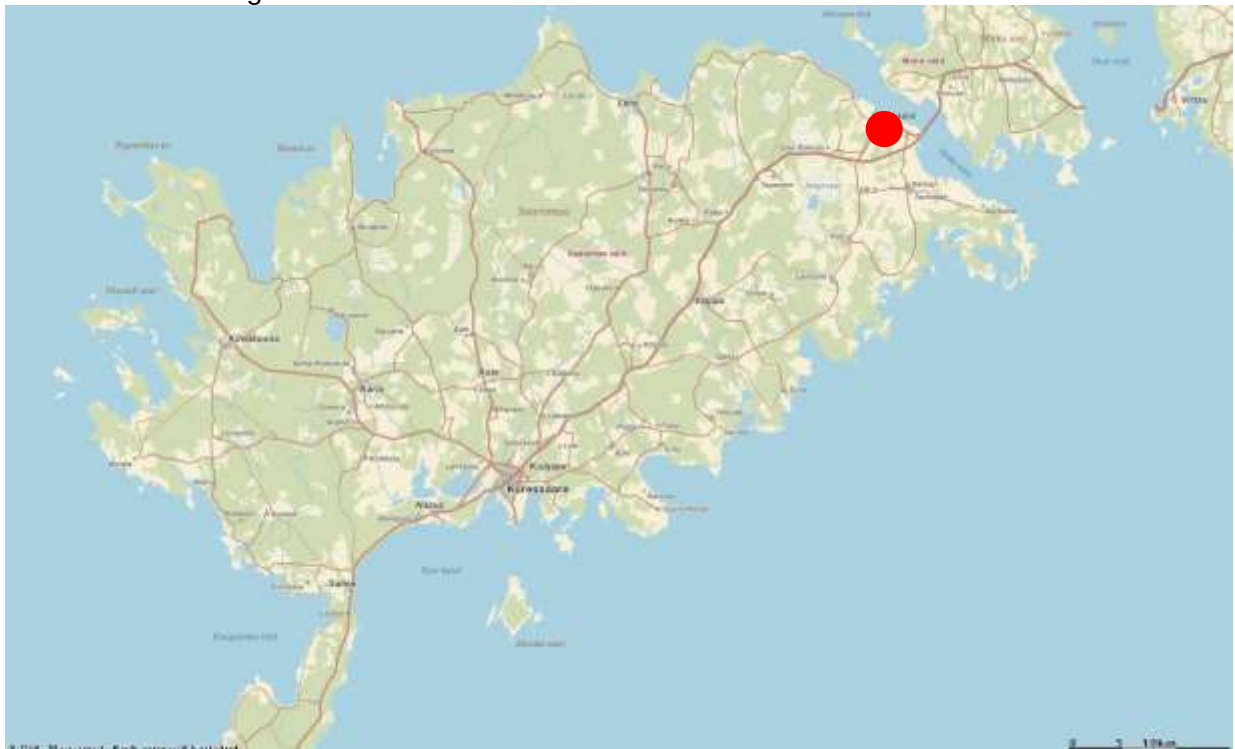
#### 1. LÄHTESITUATSIOON

##### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Orissaare aleviku lõunaosas Kase tn 18 maaüksusel.

Planeeritava kinnistu pindala on 5865 m<sup>2</sup>.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritav ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Orissaare alevikus Kase tn 18 detailplaneering algatati 21.06.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1109. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks.

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 189120); |
| Terje Truuma   | 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 Vallavalitsuse 21.06.2022 korraldus nr 2-3/1109 Orissaare alevikus Kase tn 18 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Orissaare alevikus Kase tn 18 detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 21.06.2022 korraldusele nr 2-3/1109 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, töö nr 85-22-G, august 2022);
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37351275;
- Elektrilevi OÜ 31.10.2022 tehnilised tingimused nr 430549;
- AS Kuressaare Veevärk 08.11.2022 tehnilised tingimused nr 2965
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Orissaare aleviku lõunapoolsel piiril. Kase tn 18 on tootmismaa sihtotstarbega ning piirneb idasuunalt hoonestamata Kase tn 18a tootmismaa maaüksusega (detailplaneering algatatud 01.02.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/155), lõunast põllumajanduslikus kasutuses oleva Elektritaguse maaüksusega ning läänest tootmiskompleksiga hoonestatud Kase tn 16 maaüksusega. Põhjast piirneb Kase tn 18 katastriüksus Kase tänavaga. Üle Kase tänava paiknevad üksikelanud.

Kase tn 18 katastriüksuse pindala on 5865m<sup>2</sup>, suurema osa kõlvikulisest koosseisust moodustab haritav maa. Hetkel ei ole maaüksus aktiivses põllumajanduslikus kasutuses.

Ehitisregistri andmetel maaüksusel ehitised puuduvad.

Maaüksuse põhjaosa läbivad 110 kV maakaabelliin ja sidekanalisatsioon ning Kase tn 16 veetoru ja ühiskanalisatsiooni liitumise kaev. Looduskaitsetelised piirangud planeeringualal puuduvad. Samuti ei ole alal muinsuskaitsetelisi objekte ega kultuurimälestisi.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## 1.5 Vastavus üldplaneeringule

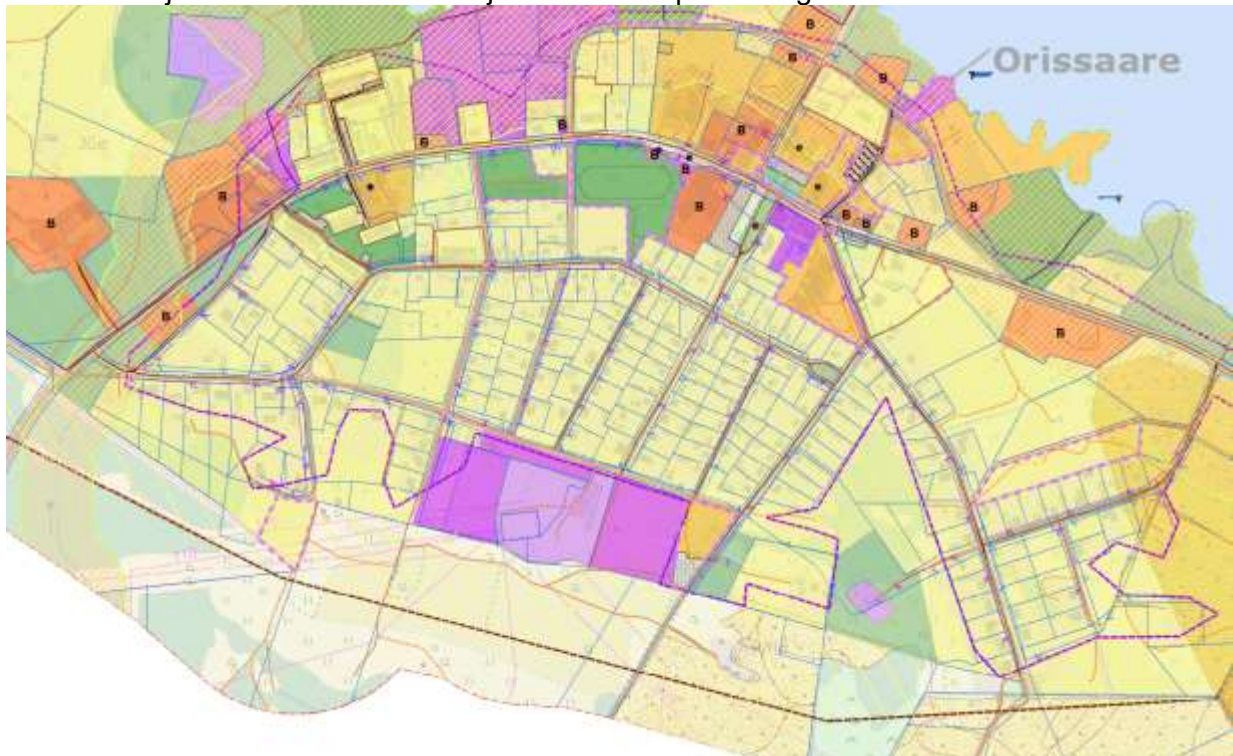
Maa-alal kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tootmismaal. Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Üldplaneeringu kohaselt määratakse reserveeritud tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatav toetab üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtteid, sealhulgas Orissaare piirkonnas soodsa ettevõtluskeskkonna kujundamist.

Joonis 2 Väljavõte Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



## 1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

| Krundi aadress | Kinnistu omanik seisuga 31.10.2022 | Pindala             | Kü sihtotstarve | Katastritunnus | Kinnistu registriorisa |
|----------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Kase tn 18     | OÜ Metall-Lux                      | 5865 m <sup>2</sup> | Tootmismaa 100% | 71401:001:2715 | 20193450               |

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

| Kitsenduse alus                                                                                                                                                                                    | Kitsenduse ruumiline ulatus                                        | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71                                                                                                                                                                  | Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m | KOV                                                                                | Planeeringuala piirneb Kase tänavaga                                                |
| Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ | 1 m mõlemal pool elektrimaakaablilt                                | Elektrilevi OÜ                                                                     | Planeeringualal asuvad 110 kV maakaabelliin, 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabelliin |
| Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ | 1 m sideehitisest                                                  | Sidekanalisatsioonivaldaja                                                         | Planeeringualal asub sidekanalisatsioon                                             |
| Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“                                                                 | 2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru                               | Kanalisatsioonitorustiku valdaja                                                   | Planeeringualal paiknev kanalisatsioonitorustik                                     |
| Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“                                                                 | 2 m mõlemal pool veetoru                                           | Veetorustikuvaldaja                                                                | Planeeringualal paiknev veetorustik                                                 |

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub ida Saaremaal Orissaare alevikus.

Planeeringualast põhjasuunas paikneb elamuala, mille lähim elamu jääb planeeritud hoonestusalast ligikaudu 40m kaugusele.

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav kinnistu tootmismaal.

Lääne- ja idasuunalt jääb planeeringuala olemasoleva ja planeeritud tootmisala vahele. Planeeringuga kavandatakse tootmist, mille iseloomust tulenevalt ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste) väljaspool hoone piire. Mõjud elamualale on seega minimaalsed.

Maaalale planeeritav arvestab olemasolevate ehitistega Kase tn 14 ja Kase tn 16 katastriüksustel ning Kase tn 18a-le algatatud planeeringu eskiislahendusega.

Planeeringualast lõuna poole jäävad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Need on põllumajanduslikus kasutuses ning planeeringuga kavandatav neile otsest mõju ei avalda.

Juurdepääs alale on Kase tänavalt.

Piirkonnas väljakujunenud hoonestuse iseloomu arvestades, seob Kase tn 18-le planeeritav piirkonnas olemasolevate ja planeeritavate tootmisehitistega terviklikuks tootmisalaks aleviku piiril.

## 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeritav katastriüksus jagatakse kolmeks krundiks. Kahele krundile on kavandatud tootmishoone rajamine, ühele päikesepargi rajamine.

### 3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

| Planeeringujärgsed krundid |                     |                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krundi aadress             | Pindala             | Krundi kasutamise sihtotstarve                                                                              |
| Kase tn 18                 | 2805 m <sup>2</sup> | Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV<br>Tootmishoone maa TT<br>Katastri sihtotstarve tootmismaa |
| Kase tn 18b                | 1880 m <sup>2</sup> | Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV<br>Tootmishoone maa TT<br>Katastri sihtotstarve tootmismaa |
| Kase tn 18c                | 1180 m <sup>2</sup> | Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE<br>Katastri sihtotstarve tootmismaa                     |

## 3.2 Kruntide ehitusõigus

### 3.2.1 Kase tn 18

|                                  |                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Pindala:                         | 2805 m <sup>2</sup>                                                     |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:  | Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV<br>Tootmishoone maa TT |
| Lubatud hoonete max arv krundil: | 2                                                                       |
| Lubatud hoone max kõrgus:        | 9 m                                                                     |
| Max hoonete ehitisealune pind:   | 1000 m <sup>2</sup>                                                     |

#### Olulised arhitektuurinõuded:

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Ehitiste max korruselisus: | 2                                   |
| Katusekalle:               | vaba                                |
| Harjajoon:                 | paralleelne või risti Kase tänavaga |

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

### 3.2.2 Kase tn 18b

|                                  |                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Pindala:                         | 1880 m <sup>2</sup>                                                     |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:  | Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV<br>Tootmishoone maa TT |
| Lubatud hoonete max arv krundil: | 2                                                                       |
| Lubatud hoone max kõrgus:        | 9 m                                                                     |
| Max hoonete ehitisealune pind:   | 700 m <sup>2</sup>                                                      |

#### Olulised arhitektuurinõuded:

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Ehitiste max korruselisus: | 2                                   |
| Katusekalle:               | vaba                                |
| Harjajoon:                 | paralleelne või risti Kase tänavaga |

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

### 3.2.3 Kase tn 18c

Krundile lubatud rajada päikesepark võimsusega kuni 100 kW. Päikesepargi rajamiseks on Saaremaa vald väljastanud ehitusloa nr 2212271/21989.

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Pindala: | 1180 m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------|

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE

Lubatud hoonete max arv krundil: -

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsutee on kavandatud Kase tänavalt. Juurdepääsuks Kase tn 18b ja Kase tn 18c seada teeservituut.

Parkimisvajaduse arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.1. Ehitise liigiks on valitud tööstusettevõtte ja ladu ning asukohaks väikeelamute ala. Kase tn 18 1000 m<sup>2</sup> brutopinna puhul on parkimiskohtade arv 11 ja Kase tn 18b 700 m<sup>2</sup> brutopinna puhul on parkimiskohtade arv 7. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus anda hoonete ehitusprojektiga.

Soovituslikult vältida suurte asfaltpindade tekkimist, selleks kasutada parkimisaladel erinevaid katendeid.

Juurdepääsutee lõppu on kavandatud teenindusliikluse ümberpöördekoht, aluseks on võetud EVS 843:2016 p 4.5.7 ja joonis 4.6.

Krundisistest teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, pargimistehnika jmt juurdepääsu.

### 3.4 Piirded

Krundi piirile on lubatud piirdeaedade rajamine. Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,6 m. Krundi tänavapoolsele küljele ei ole lubatud rajada läbipaistmatut kõrget plank- või kiviaeda

Krundi Kase tänava poolse piirdeaia rajamisel arvestada 110 kV kõrgepinge maakaabli paiknemisega.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

### 3.5 Haljastus

Väike osa kõrghaljastusest jääb planeeritava ala Kase tänava poolsesse külge. Kase tn 16 ühisel piiril kasvab kuuskede rida. Uut haljastust on kavandatud kruntide vahelistele aladele ja Kase tänava äärde.

Haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Planeeringujoonisel näidatud haljastuse paiknemine on tinglik ja täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on idasuunas langev ja taimestik on kinnikasvavale põllumajandusmaale omane.

Planeeritava ala maapinna kõrgust tõstetakse selliselt, et sajuveed ei valgu piirnevatele maaüksustele ega tee. Krundisiseselt juhitakse vertikaalplaneerimisega sademeveed katustelt ja kõvakattega aladelt eemale ning immutatakse läbi immutusplakkide pinnasesse.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

Ühisveevärgi planeerimiseks on AS Kuressaare Veevärk 08.11.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 2965.

Kruntide liitumised ühisveevärgiga on kavandatud Kase tänaval paiknevalt De90 torult.

Täpne liitumise asukoht, torustiku paiknemine ja läbimõõdud lahendada projekteerimise käigus.

### 4.2 Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimiseks on AS Kuressaare Veevärk 08.11.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 2965.

Kruntide liitumised ühiskanaliseerimisega on kavandatud Kase tänaval paiknevasse numbrita kanalisatsioonikaevu.

Täpne liitumise asukoht, torustiku paiknemine ja läbimõõdud lahendada projekteerimise käigus.

### 4.3 Sademeveekanaliseerimine

20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk. Arvutusliku vihma vooluhulk arendatavas piirkonnas on 76 l/s ha kohta. Katuste ja kõvakatendiga orienteeruvateks pindadeks on arvestatud ca 3000 m<sup>2</sup>, see teeb ca 22,8 l/s.

Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Selleks on haljasaladele planeeritud sademevee immutusplokkid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

### 4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 31.10.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 430549.

Uute kruntide liitumine elektrivõrguga on planeeritud olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Olemasolevast jaotuskilbist JK49404 (jaotuskilp asub alajaama Orissaare:(Orissaare) fiider F7-I, Kase tn 16 kinnistul) on kavandatud uutele objektidele eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektri varustuseks on planeeritud krundi piirile juurdepääsutee äärde kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp.

Kase tn 18c krundile on planeeritud päikesepark võimsusega kuni 100 kW. Päikesepargi liitumine on lahendatud eraldi liitumislepinguga nr 416914 ja selle rajamiseks on Saaremaa vald väljastanud ehitusloa nr 2212271/21989.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

### 4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puuküttel olevaid kütteallikaid ning elektrikütet sh soojuspumbad.

#### 4.6 Side

Telia Eesti AS on 26.10.2022 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 37351275.

Sideühenduse saamiseks on planeeritud sidekanalisatsioon toru Pärna tänaval asuvast sidekaevust ORS29.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

#### 5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

| Teeniv kinnisasi             | Valitseja                                 | Servituudi/kitsenduse tüüp | Sisu                                                                        | Ruumiline ulatus      |
|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kase tn 18                   | Kase tn 18b, Kase tn 18c                  | teeservituut               | Kase tn 18b ja Kase tn 18c juurdepääsutee on planeeritud üle Kase tn 18     | Tee laius 6 m         |
|                              | Vee- ja kanalisatsiooni-torustiku valdaja | Isiklik kasutusõigus       | Kase tn 18b vee- ja kanalisatsiooni ühendused on planeeritud üle Kase tn 18 | 2 m mõlemal pool toru |
|                              | Side-kanalisatsiooni valdaja              | Isiklik kasutusõigus       | Kase tn 18b side ühendus on planeeritud üle Kase tn 18                      | 1 m mõlemal pool toru |
|                              | Elektrilevi OÜ                            | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud liitumiskilp ja 0,4 kV maakaabel                                | 1 m elektrirajatisest |
| Kase tn 18b                  | Kase tn 18c                               | teeservituut               | Kase tn 18c juurdepääsutee on planeeritud üle Kase tn 18b                   | Tee laius 6 m         |
|                              | Elektrilevi OÜ                            | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud 0,4 kV maakaabel                                                | 1 m elektrirajatisest |
| Kase tänav<br>71401:001:2886 | Vee- ja kanalisatsiooni-torustiku valdaja | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ühendused                               | 2 m mõlemal pool toru |
|                              | Side-kanalisatsiooni valdaja              | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud side ühendus                                                    | 1 m mõlemal pool toru |

|                                  |                                     |                         |                                 |                          |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Pärna tänav L2<br>55001:008:0376 | Side-<br>kanalisatsiooni<br>valdaja | Isiklik<br>kasutusõigus | Planeeritud side<br>ühendus     | 1 m mõlemal pool<br>toru |
| Kase tn 16<br>55001:008:0340     | Elektrilevi OÜ                      | Isiklik<br>kasutusõigus | Planeeritud 0,4 kV<br>maakaabel | 1 m elektrirajatisest    |

## 6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei ületa kavandatud tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hooned projekteerida ja rajada nii, et müra- ja vibratsioonitegevuste mõju lähedalasuvate elamualade suhtes vastaks Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemele.
- Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedalasuvatel elamukinnistutel, vajadusel võtta kasutusele müra tõkestatavad meetmed.
- Ehitusaegse müra vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, 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.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ja elektrikütet.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

### 6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojektiga.

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 20 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletorjehüdrant asub Laulu ja Kase tänava ristumiskohas ca 150 m kaugusel Kase tn 18 krundist ja ca 200 m kaugusel Kase tn 18b krundist.

Paremaks manööverdamiseks on kruntide sisese tee lõppu planeeritud überpöördekoht.

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

### 6.3 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 soovitus 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 valgustus;
- vastupidavate (vandalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## 7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.  
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise ja haljastuse lahendus.  
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne ehitusloa väljastamist sõlmida planeeringuga määratud teeservituudi lepingud.

- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

## 8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### 8.2.1 Kase tn 18

|                                     |                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Pindala:                            | 2805 m <sup>2</sup>                                                     |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:     | Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV<br>Tootmishoone maa TT |
| Lubatud hoonete max arv krundil:    | 2                                                                       |
| Lubatud hoone max kõrgus:           | 9 m                                                                     |
| Max hoonete ehitisealune pind:      | 1000 m <sup>2</sup>                                                     |
| <u>Olulised arhitektuurinõuded:</u> |                                                                         |
| Ehitiste max korruselisus:          | 2                                                                       |
| Katusekalle:                        | vaba                                                                    |
| Harjajoon:                          | paralleelne või risti Kase tänavaga                                     |

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

### 8.2.2 Kase tn 18b

|                                     |                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Pindala:                            | 1880 m <sup>2</sup>                                                     |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:     | Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV<br>Tootmishoone maa TT |
| Lubatud hoonete max arv krundil:    | 2                                                                       |
| Lubatud hoone max kõrgus:           | 9 m                                                                     |
| Max hoonete ehitisealune pind:      | 700 m <sup>2</sup>                                                      |
| <u>Olulised arhitektuurinõuded:</u> |                                                                         |
| Ehitiste max korruselisus:          | 2                                                                       |
| Katusekalle:                        | vaba                                                                    |
| Harjajoon:                          | paralleelne või risti Kase tänavaga                                     |

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja jm olulise poolest.

### 8.2.3 Kase tn 18c

Krundile lubatud rajada päikesepark võimsusega kuni 100 kW. Päikesepargi rajamiseks on Saaremaa vald väljastanud ehitusloa nr 2212271/21989.

|                                  |                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Pindala:                         | 1180 m <sup>2</sup>                                 |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:  | Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE |
| Lubatud hoonete max arv krundil: | -                                                   |