

Detailplaneeringu algataja: Lääneranna Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Lääneranna Vallavalitsus
Huvitatud isik: Golden Fields OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 Kuressaare

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

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

LIHULA LINNA SOOALUSE TEE 7 DETAILPLANEERING

Töö nr 010123

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 17
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 teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1 Krundijaotus	8
3.2 Krundi ehitusõigus	9
3.3 Juurdepääs ja parkimine	9
3.4 Piirded	10
3.5 Haljastus	10
3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4 TEHNOVÕRGUD	
4.1 Veevarustus	11
4.2 Kanalisatsioon	11
4.3 Sademeveekanaliseerimine	12
4.4 Elekter	12
4.5 Soojavarustus	12
4.6 Side	12
5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	13
6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
6.1 Keskkonnakaitselised tingimused	13
6.2 Riskianalüüs	15
6.3 Tuleohutus	16
6.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16
7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	16

JOONISED

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

LÄÄNERANNA VALLAS LIHULA LINNAS SOALUSE TEE 7 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

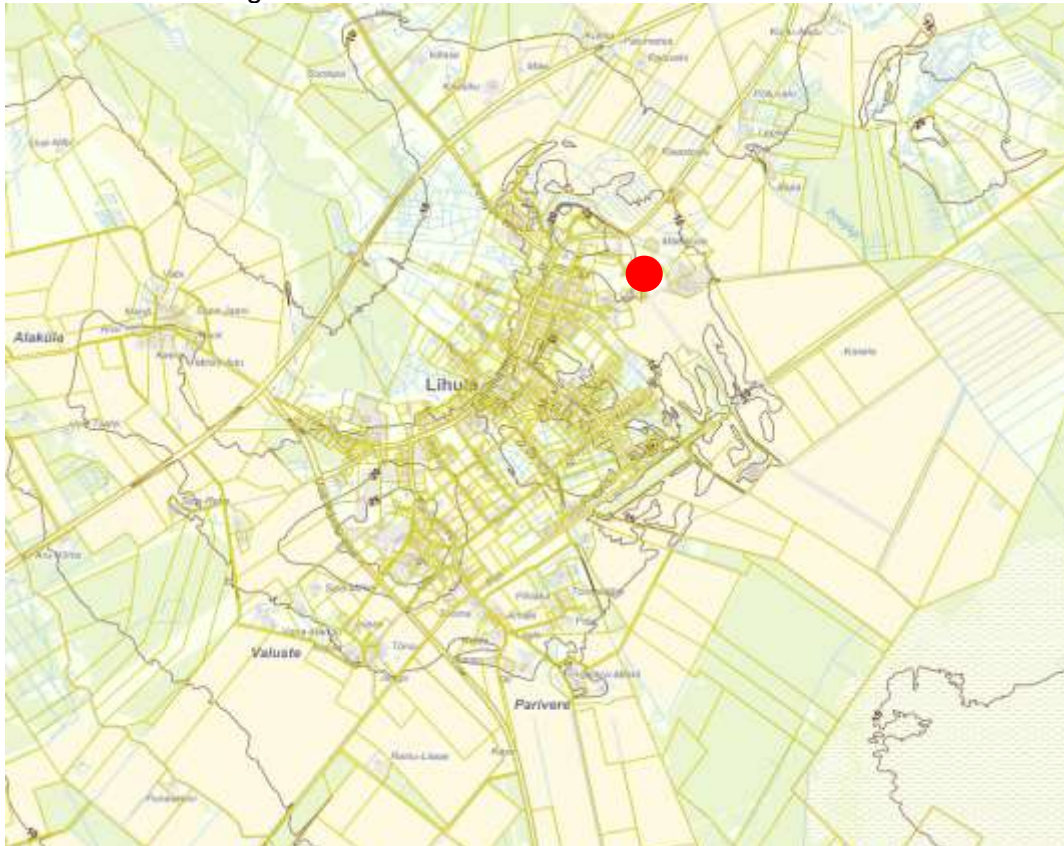
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Lihula linna kirdepiiri ääres. Planeeringuala hõlmab Soaluse tee 7 (43001:001:1294) katastriüksust.

Planeeritava katastriüksuse suurus on 36462 m².

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Lihula linna Soaaluse tee 7 detailplaneering algatati 21.06.2022 Lääneranna Vallavalitsuse korraldusega nr 871. Detailplaneeringu eesmärgiks on Lihula Soaaluse tee 7 maaüksusele ja sellega piirnevale maa-alale uue tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine, krundi hoonestusala, ehitusõiguse ning ehitisi teenindava taristu asukohtade määramine eesmärgiga rajada söödatehase tootmiskompleks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Lääneranna Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	projektijuht;
Pille Hein	ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
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

- Lääneranna Vallavalitsuse 07.12.2022 korraldus nr 871 Lihula linna Soaaluse tee 7 detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 asendiskeem Lääneranna vald, Lihula linn, Soaaluse tee 7 planeeringuala;
- Lisa 2 Lääneranna Vallavalitsuse 07.12.2022 korraldusele nr 871 Lihula linna Soaaluse tee 7 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Soaaluse tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostas Lemma OÜ Piret Toonpere;
- Lihula linna Soaaluse tee 7 detailplaneeringu riskianalüüs detailplaneeringu koostamise etapis, koostas Lemma OÜ, vastutav koostaja Piret Toonpere
- Lihula valla üldplaneering, kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.03.2003 määrusega nr 22;
- Lääne maakonnaplaneering 2030, kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (ATGeo, töö nr 122-2022, november 2022);
- Telia Eesti AS 10.01.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37581806;
- Imatra Elekter AS 12.01.2023 tehnilised tingimused nr TT-15471L
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Lossimäe ja Roosioru katastriüksustega, tootmismaa sihtotstarbega Vana-Sigala ja Soaaluse tee 5 katastriüksustega ning Soaaluse teega.

Maa-ala on lage ja ilma kõrghaljastuseta.

Planeeringuala on osaliselt hoonestatud, maa-alal asusid endise Lihula sovhoosi veiselaudad, mis on tänaseks osaliselt lagunenud ja lammutatud. Planeeringuala asub endise põllumajandusliku tootmiskompleksi keskel, piirnedes kunagise Hälvati sigala (lammutatud) maa-alaga, Soaaluse tee 18 (kaalumaja), Aia tn 16 (OÜ Lihula Soojus katlamaja), Soaaluse tee 8 (pumbamaja ja puurkaev) ja Soaaluse tee 5 (tootmishoone, endine heinaküün) maa-aladega. Lähim elamu (Hälvati küla Mäealuse) asub planeeringualast ligikaudu 50 m kaugusel, Lihula linna paiknevad elamud alates 280 m (Lasteaia põik 5) kaugusel ning Lihula Ristiku tänava korterelamud alates 310 m kaugusel.

Juurdepääs alale Hälvati-Lihula riigiteelt osaliselt munitsipaalomandis ja osaliselt eraomandis oleva Soaaluse tee kaudu.

Looduskaitsepiirangud planeeringualal puuduvad. Samuti ei ole alal muinsuskaitseobjekte ega kultuurimälestisi. Lähim muinsuskaitseala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala reg nr 27014) asub planeeringualast loode suunas ca 155 m kaugusel.

Planeeringuala piirneb Mäealuse maaparandussüsteemi maa-alaga.

Planeeringualast põhja pool asub keskpinge õhuliin ja selle kaitsevöönd.

Planeeritava maaüksustel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

1.5.1 Lääne maakonnaplaneering 2030+

Lääne maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70.

Lääne maakonnaplaneeringu kohaselt ei paikne planeeringuga kavandatava tegevuse ala eelisarendatavas ettevõtluspiirkonnas.

Lääne maakonnas tuleb väljaspool eelisarendatavaid ettevõtluspiirkondi ettevõtlusalade arendamisel eelistada piirkondi, kus on olemas äri- ja tootmistegevuseks sobiv maakasutus (detail- ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad) ja seda toetav tehniline taristu sh hooned, juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiitkoridoridega ning tööjõupotentsiaal.

Maakonnaplaneeringu järgi tuleb Lihula kui Lõuna-Läänemaa majanduskeskuse mõju tugevdada. Arendades sealjuures Lihula linna tehnilist infrastruktuuri ning luues eeldusi olemasolevate ettevõtete laienemiseks ning uute asutamiseks.

Ala ei jää maakonnaplaneeringu kohasele rohevõrgustiku või väärtusliku maastiku esinemisalale.

1.5.2 Lihula valla üldplaneering

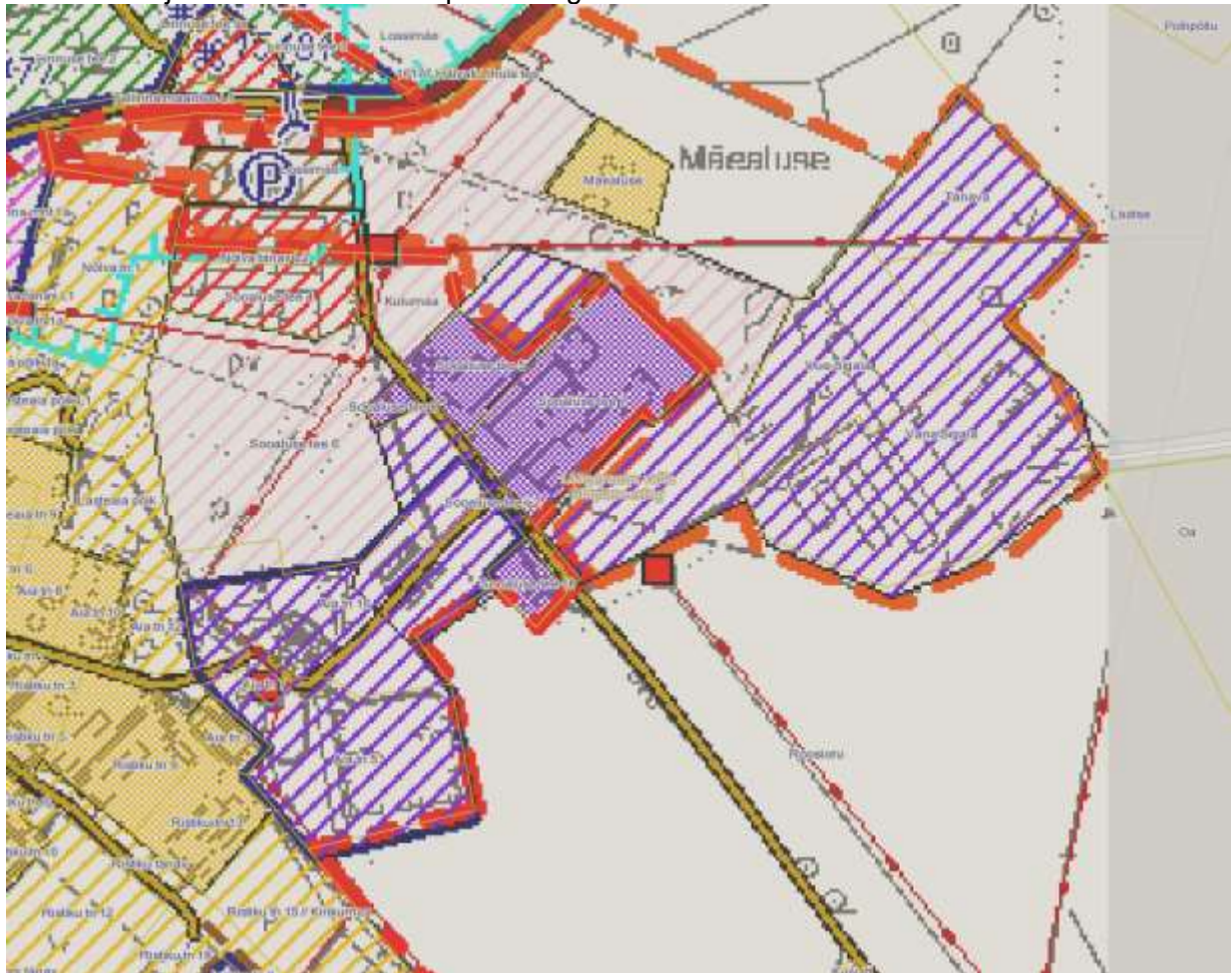
Maa-alal kehtib Lihula valla üldplaneering, kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.03.2003 määrusega nr 22.

Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud 3,1 ha osas tootismaa ja tootismaa reservmaa (83,8%) ning 0,6 ha osas üldmaa reservmaa (16,2%) juhtotstarve.

Lihula Sooluse tee 7 detailplaneeringu puhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kuna Sooluse tee 7 detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku või olulist muutmist. Planeeringuala üldmaa reserveeringu osa moodustab 16,2% planeeritavast alast ning 9,5% üldplaneeringus Lihula linna Tallinna mnt, Sooluse tee ja Aia tänava piirkonnas reserveeritud üldmaast. Nimetatud üldmaa reserveeringuga ala, valdavalt muu maa kõlvikuga maatükk, asub kolmnurga kujulise kiiluna Lihula Sooluse tee 7 ja Hälvati küla Uue-Sigala tootismaa sihtotstarbega maaüksuste vahel.

Kõrguspiiranguid ei ole üldplaneeringuga seatud. Krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ning detailplaneeringu kohustusega juhtude muutmist ei kavandata. Söödatehas soovitakse rajada pikka aega põllumajanduslikuks tootmiseks kasutatud hoonete alale üldplaneeringuga määratud tootismaa juhtotstarbega piirkonnas.

Joonis 2 Väljavõte Lihula valla üldplaneeringu kaardist.



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi aadress	Kinnistu omanik seisuga 04.01.2023	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Soosaluse tee 7	Golden Fields OÜ	36462 m ²	Tootmismaa 100%	43001:001:1294	

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 ¹ § 71	Tänaava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringuala piirneb Lihula linna tänava Soosaluse teega

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub osaliselt Lihula linna servas ja osaliselt Hälvati külas.

Planeeringuala on osa endisest põllumajanduslikust tootmiskompleksist, maa-alal asusid endise Lihula sovhoosi veiselaudad, mis on tänaseks osaliselt lagunened ja lammutatud. Lähim elamu (Hälvati küla Mäealuse) asub planeeringualast ligikaudu 50 m kaugusel, Lihula linna elamud alates 280 m (Lasteaia põik 5) kaugusel, Lihula Ristiku tänava korterelamud alates 310 m kaugusel.

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala osaliselt tootmisettevõtete ja ladude maa-alal, osaliselt tootmisettevõtete ja ladude reservmaa-alal ja osaliselt üldmaa reserv maa-alal.

Planeeringuga kavandatakse loomasööta valmistatavat tehast.

Juurdepääs alale on Hälvati-Lihula riigiteelt osaliselt munitsipaalomandis ja osaliselt eraomandis oleva Soosaluse tee kaudu. Soosaluse tee on ca 5 m laiune ja kruuskattega. Tootmise kõrgperioodil on tehase territooriumit läbivate veoautode hulk tööpäeviti u 40-70 autot päevas ning nädalavahetustel u 30-50 autot päevas. Ülejäänud aastas jääb liiklusvoog keskmiselt 25-35 veoautot päevas. Soosaluse tee laius ja katend tuleb viia vastavusse planeeritud liikluskoormusega. Hälvati-Lihula tee ristmik tuleb rekonstrueerida vastavalt Transpordiameti nõuetele.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

3.1 Kavandatav tegevus

Detailplaneeringuga soovitakse rajada Sooluse tee 7 krundile loomasööta valmistav tehas. Analoogne tehas töötab Rakvere vallas (Põllu kinnistul 77004:001:0462). Kavandatava tehase kavandatav tootmiskaht ning -laad on sarnane Rakvere olemasoleva tehasega.

Tehases toimub loomasööda valmistamiseks:

- heina transport tehasesse;
- heina kuivatamine trummelkuivatis;
- kuivatatud heina pressimine ja pakendamine;
- kuivatatud heina jahvatamine ja söödapelletite tootmine.

Hein transporditakse tehasesse heinateoajal, mis jääb Eestis valdavalt perioodile juuni- september. Tootmise kõrgperioodil on tehase territooriumit läbivate veoautode hulk tööpäeviti ca 40-70 autot päevas ning nädalavahetustel ca 30-50 autot päevas. Ülejäänud aastas jääb liiklusvoog keskmiselt 25-35 veoautot päevas.

Heina kuivatamiseks planeeritakse kasutama hakata otsekuumutamise trummelkuivati, mis omab gaasil töötavaid põleteid.

Arvestuslik kuiva heina tootlikus kuivati kohta on ligikaudu 15 t/h ja aastatoodang kuni 90 000 tonni.

Kuivatamisel tekkiva tolmu kogumiseks kasutatakse kuivati lõpus asuvat tsüklonit, mille efektiivsus on u 95%.

Kuivatatud hein pressitakse ja pakendatakse.

Kuivati kütusega varustamiseks kavandatakse krundile vedelgaasi mahuti, mahuti suurus ca 98 m³.

Osaliselt toodetakse kuivatatud heinast ja teraviljast söödapelletiteid. Söödapelletite tootmiseks osa kuivatatud heina jahvatatakse. Jahvati tootlikus on kuni 20 tonni kuiva heina tunnis. Jahvatamisel tekkiv tolm kogutakse kuivatiga seotud tsüklonis. Aastatootang maht u 50 000 tonni söödapelletiteid.

KSH eelhinnangus on märgitud, et territooriumile on kavandatud silohoidla. Käesoleva planeeringuga ei ole statsionaarseid silomahuteid (silouuke) planeeritud. Tootmisprotsessis on vajadusel ette nähtud ajutised pinnapealsed siloauad asfaldil. Materjali kasutatakse aunast operatiivselt ning auna järk-järgult avades. See välistab ebameeldiva lõhna leviku.

Planeeringuga on kavandatud LPG mahuti mahutavusega kuni 50 tonni. Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“ lisa kohaselt loetakse vedelgaasi mahutid 5-50 tonnise mahutavusega ohtlikeks. Seega on kavandatav käitis liigitav ohtlikuks ettevõtteks.

Lähtudes Lemma OÜ koostanud Lihula linna Sooluse tee 7 detailplaneeringu riskianalüüsist on gaasimahuti planeeritud maa-alusena.

Majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 16 lg 2 järgi peavad maa-alused ja maapinnaga kaetud gaasimahutid 5-50 tonni:

- üksikelanust asuma 5 m kaugusel, lähim elamu asub ca 100 m kaugusel;
- naaberkinnisasja piirist, välja arvatud naaberkinnisasja omaniku nõusolekul, magistraaltänavast, gaasi ladustamisega mitteseotud hoonetest 5 m kaugusel;
- ridaelanust, kaksikelanust, liikluse sõlmpunktist 15 m kaugusel;
- Korterelanust, koolist, hotellist, kaubanduskeskusest, toitlustusasutusest, kinost, turust 30 m kaugusel;
- Ravi- või hooldusasutusest (haigla, vanadekodu, sanatoorium) 100 m kaugusel.

3.2 Krundijaotus

Käesoleva planeeringuga olemasolevate katastriüksuste piire ei muudeta.

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Sooluse tee 7	36462 m ²	Tootmishoone maa TT Laohoone maa TL Katastri sihtotstarve tootmismaa, ärimaa

3.3 Kruntide ehitusõigus

3.2.1 Sooluse tee 7

Pindala:	36462 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmishoone maa TT Laohoone maa TL
Lubatud hoonete max arv krundil:	6
Lubatud hoone max kõrgus:	9 m, eraldiseisva korstna kõrgus 30 m
Max hoonete ehitisealune pind:	14000 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	vaba
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti Sooluse teega
Välisviimistlus:	soovitav osaliselt kasutada puitu, krohvi, looduslikku kivi.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs alale on Hälvati-Lihula riigiteelt osaliselt munitsipaalomandis ja osaliselt eraomandis oleva Soaaluse tee kaudu. Soaaluse tee on ca 5 m laiune ja kruuskattega. Tootmise kõrgperioodil on tehase territooriumit läbivate veoautode hulk tööpäeviti u 40-70 autot päevas ning nädalavahetustel u 30-50 autot päevas. Ülejäänud aasta lõikes jääb liiklusvoog keskmiselt 25-35 veoautot päevas. Lähtuvalt sellest ei suurene mitte ainult Soaaluse tee vaid ka Hälvati-Lihula riigitee ja Soaaluse tee ristmiku liikluskoormus. Ristumiskoht rekonstrueerida lähtudes Traspordiameti tüüpjoonisest II (vt Traspordiameti 04.01.2023 Seisukohtade väljastamine Soaaluse tee 7 detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/22/28534-2) ja rajada asfaltkate. Ristumiskoha lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Juhul kui veokite tekitatud liiklusmüra ületab Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud müra sihtväärtuse normtaseme, on võimalik vähendada kiiruspiirangut 30 km/h.

Veokite juurdepääs planeeringualale Lihula linna tänava Tallinna maantee (teeregistri nr 4111027) kaudu ei ole lubatud.

Sooaluse tee on osaliselt eramaade koosseisus ja osaliselt munitsipaaltee. Soaaluse tee laius ja katend viia vastavusse planeeritud liikluskoormuse ja –iseloomuga. Planeering teeb ettepaneku muuta Soaaluse tee Lossimäe (43001:001:1297) kü ja Soaaluse tee 6 (41201:004:0084) kü ulatuses avalikult kasutatavaks teeks.

Uue-Sigala kü ja Vana-Sigala kü juurdepääsuks seada Soaaluse tee 7 krundile teesrvituudilepingud.

Parkimisvajaduse määramisel on võetud aluseks arendaja soov ja kogemus analoogse arenduse juures.

Sõiduautodele on kavandatud 45 parkimiskohta ja veokitele 8 kohta. Parkimiskohtade arv vastab EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 9.1 parkimismatiivile. Parkimisvajadust täpsustada hoonete ehitusprojektiga.

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

3.5 Piirded

Krundi piiri äärde on lubatud piirdeaedade rajamine. Piirdeaiad rajada läbipaistvad maksimaalse kõrgusega 2,5 m maapinnast. Lubatud on rajada piiretena ka haljastust näiteks hekid või puuderead. Soovitav on kasutada piirkonnale omaseid liike. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

Kõik piirded ja hekid peavad paiknema krundi piires.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone ehitusprojektiga.

3.6 Haljastus

Planeeringuala on lage kõrghaljastuseta ala. Tootmisala elavdamiseks rajada territooriumile uut kõrg- ja madalhaljastust.

Mäealuse ja Lossimäe katastriüksuste poolsesse külge on kavandatud haljastuse riba planeeringualalt lähtuva müra ja visuaalsete häiringute leevendamiseks. Soovituslikult

rajada haljastuse kaherindelisena (kõrg- ja madalhaljastus). Lubatud ka kõrghaljastus või kõrge tihe hekk).

Haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Uue haljastuse paiknemine ja liigid lahendada hoonestuse projekteerimise etapis.

3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt kirde suunas.

Planeeritava ala maapinna kõrgust tõstetakse selliselt, et sajuveed ei valgu piirnevatele maaüksustele ega tee.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Lihula ühisveevärgi lähim liitumispunkt jääb ca 330 m kaugusele planeeringualast. Planeeringuala ei asu Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080 kinnitatud Lihula linna reoveekogumisalal ega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga varustatud piirkonnas. Lääneranna valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 ei näe ette Lihula ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrgu laienemist planeeringualani ega selle lähiümbrusesse.

Olmevee saamiseks on krundile kavandatud uus puurkaev.

Olmevee vajadus on kuni 10 m³ ühes kuus, see teeb ca 0,3 m³ ööpäevas.

Lähtudes Veeseaduse § 154 on kavandatud puurkaevule ette nähtud 10 m hooldusala.

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

4.2 Kanalisatsioon

Lihula ühiskanalisatsiooni lähim liitumispunkt jääb ca 330 m kaugusele planeeringualast. Planeeringuala ei asu Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080 kinnitatud Lihula linna reoveekogumisalal ega ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga varustatud piirkonnas. Lääneranna valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 ei näe ette Lihula ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrgu laienemist planeeringualani ega selle lähiümbrusesse.

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus jääb eeldatavalt alla 10 m³ ööpäevas.

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 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamis ning kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada omapuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. 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“.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada pargimisauto juurdepääs.

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveeteppe iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveeteppe iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

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

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 aastaringiselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmise.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel). Omapuhasti kavandamisel tuleb sellega liita kõik kinnistule rajatavad hooned.

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

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbbeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

20 minutilise valingvihma, esinemissagedusega 1 kord aastas, koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk. Arvutusliku vihma vooluhulk arendatavas piirkonnas on 76 l/s ha kohta. Katuste ja kõvakatetega alade pindadeks planeeritava alal on arvestatud ca 30000 m², mille järgselt arenduse alalt valguga sademevee vooluhulk on 228 l/s.

Enne sademevee suublasse juhtimist näha ette katenditelt valguga esmase vooluhulga puhastamine õlipüüduriga.

Katuse ja teede sademeveed kanaliseeritakse ning suunatakse olemasolevate kraavide kaudu Mäealuse maaparandussüsteemi alale.

Sademevee kanaliseerimise täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Imatra Elekter AS on 12.01.2023 väljastanud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr TT-15471L.

Orienteeruv peakaitsme suurus on 2300 A.

10 kV liitumispunkt on kavandatud Sooluse tee äärde. Soovitud peakaitsme jaoks võib olla vajadus uue alajaama rajamiseks. Alajaam rajada Sooluse tee 7 krundi territooriumile.

Toiteliin on kavandatud 10 kV maakaablina Lauda alajaamast piki Sooluse teed.

Täiendava lahendusena on lubatud hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Olmeplakkides on kavandatud küte lahendada soojuspumpadega. Tootmishoonete küte on kavandatud LPG baasil. Maaküte puhul kasutada soojuspuurauke. Täpne puuraukude paigutus lahendada hoonete ehitusprojektiga.

4.6 Side

Planeeringu koostamise ajal kaabelside rajatise piirkonnas puuduvad. Sideühendused on võimalikud erinevate mobiilsidevõrkude kaudu.

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
Sooluse tee 7	Uue-Sigala, Vana-Sigala	teeservituut	Uue-Sigala ja Vana-Sigala kü juurdepääsutee on planeeritud üle Sooluse tee 7 krundi	Tee laius 6 m
	Imatra Elekter	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel, liitumispunkt ja alajaam	1 m elektrirajatisest
Lossimäe	Imatra Elekter	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest

	Lääneranna vald	Avalikult kasutatav tee	Lossimäe maaüksuse peal asuv Sooluse tee muuta avalikult kasutatavaks teek	Teemaa laius ca 11 m
Sooluse tee L1	Imatra Elekter	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
Sooluse tee 6	Imatra Elekter	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
	Lääneranna vald	Avalikult kasutatav tee	Sooluse tee 6 maaüksuse peal asuv Sooluse tee muuta avalikult kasutatavaks teek	Teemaa laius ca 11 m
Sooluse tee L2	Imatra Elekter	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

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

Lemma OÜ on koostanud Sooluse tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hooned projekteerida ja rajada nii, et mürarikaste hoonesiseste tegevuste mõju lähedalasuvate elamualade suhtes vastaks Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud müra sihtväärtuse normtasemele.

Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedalasuvatel elamukinnistutel (Mäealuse), vajadusel võtta kasutusele müratõkestatavad meetmed.

Arvestada hoonete ja tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel eluhoonete paiknemisega.

- 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.

- Tehase tegutsemisaegse tolmuheite vähendamiseks tuleb süsteemid kavandada maksimaalselt kinnised ning varustada tahkete osakeste püüdeseadmetega. Heiteallikad on heade hajuvustingimuste tagamiseks soovitatav kavandada kõrgemad kui ümbritsevad hooned.
- 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 piirväärtused¹⁴“.
- Tööstuse territooriumilt sademevee suublasse juhtimisel on vajalik keskkonnaluba (VeeS § 187. p 6).
- Silohoidla kavandamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 03.10.2019 määruse nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ nõuetest. Silomahlade kogumiseks tuleb rajada nõuetekohane kogumismahuti. Silomahla hoidla peab mahutama vähemalt 10 liitrit silomahla 1 m³ silohoidla ruumala kohta. Silomahla käsitletakse kui väetist ning selle kasutamisel tuleb järgida määruse 45 nõudeid.
- Teadaolevalt on alal eelnevalt paiknenud põllumajandushooned (laut ja koresöödahoidla). Reostuskahtluse korral tuleb teostada pinnase reostusanalüüs ning reostuse esinemise korral tuleb reostunud pinnas käitlemiseks üle anda jäätmekäitlejale.
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Antud tehase kuivati korsten on õhusaasteluba vajav heiteallikas.
- Kavandatava vedelgaasi mahuti kasutusele võtmisel lähtuda kemikaaliseadusest ja selle alamaktide nõuetest ning mahuti kasutusega kaasnevad riskid tuleb hinnata ja leevendada riskihinnangu ja hädaolukordade lahendamise plaani koostamisel. Riskianalüüsi ja hädaolukorra lahendamise plaani koostamisel tuleb riskid minimeerida.
- Lihula piirkonnas on leitud arheoloogiapärandit. Kaevetöödel tuleb seega arvestada muinsuskatseaduse nõuetega. Kui avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse, veekogusse või selle põhjasettesse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses toodud nõuetele.

6.2 Riskianalüüs

Lemma OÜ on koostanud Lihula linna Soaaluse tee 7 detailplaneeringu riskianalüüsi detailplaneeringu koostamise etapis.

Riskianalüüsist lähtub, et Vedelgaasi veoki gaasianuma BLEVE lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse inimesi ohustavat taset ületav eriti ohtlik ala hõlmab 251 m lekkekohast, väga ohtlik ala 407 m lekkekohast, ohtlik 455 m lekkekohast. Veoki gaasianuma BLEVE lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse ehitisi ohustavat taset ületav eriti ohtlik ala hõlmab 201 m lekkekohast.

Vastavalt riskianalüüsile on üldised ohutuse tagamise nõuded

- Eelistada maa-aluseid mahuteid.
- Kaitsta mahuteid, ohutusseadeldisi kahjustuste eest, milleks paigaldatud aed mahuti ümber ning ohupiktogramm, keelu- ja hoiumärgid.
- Mahutitele paigaldada heitkaitseklapid ning normaalselt avatud magnetklapp, mis lekke korral aktiveerub. Kaitsta seadmeid ja ventiile kahjustuste eest.
- Vältida plahvatusohtliku keskkonna tekkimise võimalust ning vajadusel kasutada plahvatus-/sädemeohutuid (ATEX) seadmeid.
- Mitte eemaldada tarnija poolt paigaldatud ohutussilte, millele on märgitud, et tegemist on vedelgaasiga ning ohutuspiktogramm.
- Kogu gaasisüsteemile teostada korrapärast gaasilekkekontrolli.
- Seadmed õigesti maandada, kasutades maandusvardaid.
- Enne gaasi kasutamist eemaldada süsteemist õhk.
- Mahuti täitmise või vooliku lahti ühendamise korral kanda kaitseprille ja kindaid.
- Laadimise ajal tagada staatilise elektri maandus.
- Suitsetamine gaasipaigaldise territooriumil keelata.

Võimalike lekete korral:

- Võimalusel peatada leke, sulgeseadmete sulgemisega, pidades kinni ohutusnõuetest.
- Veeldatud aine lekke korral vältida sattumist kehale ja kaasnevat põletust.
- Gaasi leeki ei tohi kustutada v.a, kui see on hädavajalik. Võib toimuda isesüttimine või plahvatus. Kustutada kõik teised tulekolded.
- Lekke laienemisel evakueerida ala.
- Arvestada plahvatusohtliku keskkonna riskiga.

Õnnetusest teavitamine lahendatakse hädaolukorra lahendamise plaanis. Peamine teavitusviis on telefoni teel, lisaks antakse suulisel teel ohualas mööduvate sõiduki juhtidele info hädaolukorrast.

6.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Gaasimahuti on planeeritud maa-alusena.

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.

Krundile on planeeritud tuletõrjevõhoidla ja veevõtukaev.

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

6.4 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:

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

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Kruuntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne ehituslubade väljastamist tagada planeeringualale juurdepääs mööda avaliku kasutusega teed. Eraomanduses olevate Lossimäe ja Sooluse tee 6 kinnistutel asuvate Sooluse tee lõikude osas sõlmida isikliku kasutusõiguse lepingud kohaliku omavalitsuse kasuks tee avaliku kasutuse tagamiseks või seada avalikes huvides sundvaldus.

Enne ehituslubade väljastamist seada Hälvati küla Vana-Sigala ja Uue-Sigala kinnistute igakordsete omanike kasuks juurdepääsutee servituut (isiklik kasutusõigus) üle planeeringuala avalikule tee (Sooluse tee) pääsemiseks.

- Planeeringujärgsete sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.
- Enne kasutusloa väljastamist rekonstrueerida vastavalt Transpordiameti nõuetele Hälvati-Lihula riigitee ja Sooluse tee ristumiskoht ning rekonstrueerida Sooluse tee vastavalt kavandatud liikluskoormusele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

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