



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Orissaare Vallavolikogu  
Kuivastu mnt 33, Orissaare alevik  
Orissaare vald 94601 Saaremaa

Tellija: OÜ Novara  
Saikla küla Orissaare vald  
Saaremaa 94634

Koostaja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SAIKLA KÜLA  
LAPI DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 08-17-DP

Koostajad: Janika Jürgenson  
Alar Oll

Esitatud: september 2018

**KURESSAARE 2018**

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI .....	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid .....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	5
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	6
2.1. Vastavus kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga .....	6
2.2. Projekteerimispõhimõtted.....	7
2.3. Juurdepääs ja parkimine .....	8
2.4. Piirangud riigimaanteel 21147 Saikla-Tumala. ....	8
2.5. Piirded, haljastus ja heakord .....	9
2.6. Keskkonnakaitselised tingimused .....	9
2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine .....	11
2.8. Tuleohutusnõuded .....	11
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	11
3.1. Sademevesi .....	11
3.2. Soojavarustus .....	12
3.3. Elektrivarustus .....	12
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS .....	12
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	13

### LISAD

Lisa 1: Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3076934;

Lisa 2: Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 4108634;

Lisa 3: Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 788734;

Lisa 4 Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3980034;

Lisa 5: Maanteeameti 22.06.2017 kirjas nr 15-2/17-00012/328 esitatud seisukohad Lapi detailplaneeringu koostamiseks;

Lisa 6: Elektrilevi OÜ 01.03.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 308265.

### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

### LAPI DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Lapi detailplaneering**

**Tellijä: OÜ Novara**

**Planeeritava maaüksuse omanik: OÜ Novara**

**Planeeringuala suurus: ca 4,5 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Orissaare Vallavolikogu 28.04.2017 a otsus nr 155 „*Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“;
- Orissaare Vallavolikogu 15.06.2017 a otsus nr 175 “*Saikla küla Lapi detailplaneeringuala suurendamine*”;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saare maakonnaplaneering;
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009.a.
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused*;
- Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jäätmeseadus;
- DP Projektbüroo OÜ 18.06.2017 teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 43-17-G;
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Asjaõigusseadus.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Lapi (55001:001:0958), Kõrtsi (55001:006:0561), Saikla veski (55001:006:0244) ning Puidukoja (55001:006:0475) katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks ning sihtotstarbe muutmine; reformimata riigimaa (Parkla) taotlemine eraomandisse, selle liitmine Puidukoja kinnistuga.
- Ehitusõiguse määramine ning juurdepääsute ja liikumisvõimaluste määramine;
- Teha ettepanek Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on maatulundusmaa ja ala asub väärtuslikul põllumaal, mida tingimuste alusel üldjuhul ei hoonestata.

#### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Saikla külas olevad Lapi (55001:001:0958), Kõrtsi (55001:006:0561), Saikla veski (55001:006:0244) ja Puidukoja (55001:006:0475) katastriüksused ning riigimaantee, Saikla veski, Kõrtsi ja Lapi katastriüksuste vahel paiknev reformimata riigimaaüksus. Planeeritava ala ligikaudne suurus on ca 4,5 ha.

Planeeritav ala piirneb Eeru (55001:006:0231), 21147 Saikla-Tumala tee (55001:006:0464), Kägi (55001:006:0449), Kristjani (55001:001:0957), Vana-Paali (55001:006:0096), Soki alajaam (55001:006:0208) katastriüksustega ning reformimata riigimaa (nimeettepanekuga Parkla). Ala keskosas on Saikla alajaama (55001:006:0209) katastriüksus. Planeeringuala

vahetus läheduses on nii tootmismaa, ärimaa kui ka maatulundusmaa maaüksusi. Lähim elamu planeeringu alale asub ligikaudu 100 m kaugusel.

Ehitisregistri andmetel paiknevad planeeritava alal järgmised ehitised:

1. Saikla veski katastriüksusel (55001:006:0244) paikneb jahuveski 106020632.
2. Puidukoja katastriüksusel kokku 13 ehitist - 11 hoonet ning 2 rajatist. Neist 3 hoonet on likvideeritud.

Lapi ja Kõrtsi katastriüksused on hoonestamata.

Planeeringuala asub Orissaare Vallavolikogu poolt on 21.12.2009 otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla üldplaneeringu alal. Planeeringuga soovitakse muuta olemasoleva Lapi katastriüksuse 55001:001:0958 sihtotstarve tootmismaaiks. Lapi katastriüksusel asuv haritav maa on üldplaneeringu alusel väärtuslik põllumaa. Planeering on üldplaneeringut muutev just osades mis puudutavad sihtotstarbe muutmist ja väärtuslikule põllumaale ehitamist.

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on 21147 Saikla-Tumala teelt.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem (kaardi allikas: Maa-amet).

**1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus**

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Lapi	OÜ Novara	12809 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	55001:001:0958	4108634
Kõrtsi	OÜ Novara	641 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	55001:006:0561	3980034
Puidukoja	OÜ Novara	2.02 ha	Tootmismaa 100%	55001:006:0475	3076934
Saikla veski	OÜ Novara	2146 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	55001:006:0244	788734
Reformimata riigimaa	Eesti Vabariik	366 m <sup>2</sup>	-	-	-

**Alal olevad kitsendused:**

- riigitee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast (EhS § 71 lg 2 kohaselt);
- 0,4 kV maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- 1 kV kuni 35 kV maakaabelliini kaitsevöönd 1 meeter mõlemal pool liini telge;
- sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge;
- veetorustiku kaitsevöönd 2m;
- kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2m;
- 1-35 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge.

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid, puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

## **2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM**

Käesolev planeerimislahendus näeb ette Lapi, Kõrtsi, Saikla veski ning Puidukoja katastriüksuste liitmise üheks katastriüksuseks ning sihtotstarbe muutmise tootmiskaaks (95%) ning äriskaaks (5%). Lisaks määratakse tingimused planeeritava krundi hoonestamiseks ning leitakse juurdepääsude lahendused. Alasse on kaasatud reformimata riigimaüksus (Lapi, Kõrtsi, Saikla veski ja riigimaantee vaheline ala). Tulenevalt asjaolust, et Maanteeametil puudub huvi nimetatud maüksust erastada, on ostueesõigus erastamiseks selle üksusega piirnevatel kinnistutel (Lapi, Kõrtsi, Saikla veski).

### **2.1. Vastavus kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga**

Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu järgselt asub krunt pos 1 Lapi katastriüksuse ulatuses väärtuslikul põllumaal, mida üldjuhul ei hoonestata. Nimetatud tingimusest saab erandeid teha vaid põhjendatud kaalutusotsuse alusel. Planeeringuala piirneb Saikla tootmisalaga ning vahetus läheduses on nii tootmiska, äriska kui ka maatulundusmaa maüksusi. Olemasoleva ettevõtte laiendamine suurendab tootmiskahtusid ja parandab sellega seoses kohaliku piirkonna tööjõuvajadusi. Planeeringualast (Lapi kinnistust) lõuna poole, Kristjani katastriüksusele, on rajatud päikesepaneelide ala. Kristjani katastriüksuse ja riigimaantee vahele jääv Lapi katastriüksus on sobilik olemasoleva tootmisettevõtte laiendamiseks nii logistiliselt kui ka maakasutuslikult. Planeeringualast lääne ja lõuna poole asuvad suuremad väärtuslike põllumaade massiivid ja nendes suundades tootmisettevõtte laiendamine ei ole otstarbekas. Lapi dp planeerimislahendus Kristjani kinnistul paikneva päikeseelektrijaama tööd ei mõjuta, kuna planeeritav hoonestus jääb päikesepaneelidest põhja poole. Lähim elamu planeeritavast alast asub ligikaudu 100 m kaugusel. Arvestades asjaolu, et Lapi katastriüksus asub tootmisalade vahetus läheduses ja ei ole põllumaana kasutuses, tehakse ettepanek lubada Lapi katastriüksusele, kui väärtuslikule põllumaale tootmis- ja äriotstarbelise hoonestuse rajamist.

**Sihtotstarbe muutmisest ning väärtuslikule põllumaale ehitamisest tulenevalt on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.**



- Väärtuslikule põllumaale ehitusõiguse seadmine ning juhtotstarbe muutmine tootmismaaiks.

Joonis 2: Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringust.

## 2.2. Projekteerimispeamõtted

Planeeritavale tootmis- ja ärimaakrundile on lubatud ehitada kokku 16 hoonet. Hooned võivad olla kuni kahekorruselised, katuseharja absoluutkõrgus maapinnast 9 m. Lapi katastriüksusele rajada uued juurdepääsud. Hoonestusalale Lapi katastriüksusel planeeritakse ehitada laohooned valmistoodangu ladustamiseks. Samuti ladustatakse tootmiseks vajalik saematerjal. Planeeritavate platside katendiks on killustik. Platsid projekteeritakse ehitusprojektide koosseisus vastavalt hoonestusele. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Piirdeaiad rajada vajadusel, peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ning võivad olla kuni 1,5 m kõrged. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

### Krundi ehitusõigus:

#### Pos 1

- maksimaalne ehitisealune pind krundil – 12000 m<sup>2</sup>;
- hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 9 m;
- hoonete arv krundil – 16;
- krundi sihtotstarve – 95 % tootmismaa, 5% ärimaa.

**Pos 2**

- maksimaalne ehitisealune pind krundil – puudub
- põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast – puudub
- hoonete arv krundil – puudub
- krundi sihtotstarve – 100 % transpordimaa

**Arhitektuursed piirangud :**

- katuse kaldenurk 10-45 kraadi, väiksemad hooneosad ja abihoone katus võib olla madalama kaldega;
- korruselisus- kuni 2;
- hoonete ±0.00 täpsustub ehitusprojektis;
- soovitatav piirete kõrgus kuni 1,5 m;
- fassaadikatte materjalina tohib kasutada laudist, plekkprofiili, tellist, klaasi, looduslikku kivi ja korohvipinda;

**2.3. Juurdepääs ja parkimine**

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 21147 Saikla – Tumala teelt. Lapi katastriüksusele on planeeritud ühesuunaline sõidutee Lapi katastriüksust läbivalt ning 21147 Saikla – Tumala teelt.

Planeeritaval alal lahendatakse parkimine omal kinnistul ja reformimata riigimaal asuva olemasoleva parkla baasil. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist: Linnatänavad (EVS 843:2016). Parkimiskohtade vajadus arvutatakse ehitusprojektides brutopinnast ning kasutusotstarbest tulenevalt.

**2.4. Piirangud riigimaanteel 21147 Saikla-Tumala.**

Lähtuvalt Maanteeameti 22.06.17 kirjast nr 15-2/17-00012/328 külgneb planeeritav ala riigiteega 21147, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016.a. andmetel 354 a/ööp. Planeeringuala ristumiskohtade nähtavuskolmnurki ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on käsitletud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise 8aius8“ lisa „Maanteede projekteerimismõõtmised“ punkt 5.2.7, lähtetasemel rahuldav. Sellest tulenevalt on planeeringuala teede ristumiskohas Saikla-Tumala teega nähtavuskolmnurk 7x120 m. Olemasolevate ristumiskohtade nähtavus on normidega vastavuses.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m. Riigitee kaitsevööndi ulatus ehitusseadustiku § 71 lõikest 2 tulenevalt on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Maanteeliiklusest põhjustatud müra taseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lõige 2 punkti 17 alusel vastu võetud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ esitatud



müra normtasemed. Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale vms).

Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lõikele 2 ja § 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded 9aius9tile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

## **2.5. Piirded, haljastus ja heakord**

Puidukoja kinnistut ümbritseb valdavalt võrkaed. Planeeritava ala ulatuses on lubatud täiendavalt piirdeaia rajamine kõrgusega kuni 1,5 m. Lubatud on rajada kivi-, võrk-, ning puit-lattaedasadid.

Haljastus lahendada hoonete projekteerimisel. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

Lapi katastriüksus on lage, Puidukoja katastriüksusel on osaliselt kõrghaljastust. Maapinna reljeef on tasane. Igale uuele hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sajuveed immutada krundisisesele pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkrundidele ning teelale.

## **2.6. Keskkonnakaitse tingimused**

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on tasase reljeefiga.

Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistul peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses toodud nõuetele. Kruuntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames.) Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Müra allikaks tootmisalal on laaditava saematerjali ja valmistoodangu ladustamise tehnika. Müra tekib ka ehitustegevuse käigus. Lähimad elamud asuvad planeeringualast ligikaudu 100 m kaugusel. Tekkiv müra hinnanguliselt on siiski väheoluline, kuna ta ei avalda otsest mõju piirkonna elanikele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõjude hindamise algatamine pole põhjendatud.

## 2.7. Kuritegevuse riskide ennetamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*".

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii 11aius, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.
- Võimalusel paigaldada alarmseade

## 2.8. Tuleohutusnõuded

Hooned tuleb ehitada järgides vastavalt Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimisnormidele "*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*", Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Lahendus esitatakse ehitusprojektiga. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ ning EVS 812-7:2008 „*Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*“ esitatud nõuded. Planeeringualale on rajatud nõuetekohane tuletõrjevõhoidla kahe maa-aluse mahutiga. Mahutite suurused on 100 m<sup>3</sup> ning 80 m<sup>3</sup>. Tingimused sellele juurdepääsuks ja tulekustutusvee saamiseks on tagatud.

Olemasolevale ja planeeritavale hoonestusele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja 11aius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

## 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Alal on tagatud elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustus. Uusi liitumispunkte ning vee- ja kanalisatsioonitorustikke ei planeerita. Ehitatavad hooned on laohooned ning puudub vajadus vee- ja kanalisatsiooniühenduste loomiseks. Kahe olemasoleva hoone veevarustus on tagatud Puidukoja kinnistul paiknevast pumbamajast. Ühe tootmishoone reovesi kogutakse mahutitesse, teisel tootmishoonel reovett ei teki.

Olemasolev keskpinge õhuliin alates Kristjani kinnistul paiknevast postist nähakse ette demonteeritavana. Uus liin Soki alajaamani rajatakse maakaabelliinina.

### 3.1. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

### 3.2. Soojavarustus

Olemasolevatel hoonetel on lokaalne kütte kinnistusisese katlamaja baasil. Ka planeeritavate hoonete kütte lahendus nähakse ette lokaalse küttena, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

### 3.3. Elektrivarustus

Perspektiivselt kavandab OÜ Elektrilevi Saikla alajaama (55001:006:0209) likvideerimist ja uue alajaama ehitamist praeguse Soki alajaama (55001:006:0208) asukohale. Käesoleva detailplaneeringu planeeringualasse nimetatud katastriüksused ja nende planeerimislahendus ei kuulu.

**Planeeritavate hoonete tehnovõrkude paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimisel ning eriosade projektide koostamise käigus.**

## 4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

**Tabel 3 Servituutide määramise vajadus**

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 1 ja 2	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Pos 1 ja 2	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS kasuks.
Pos 1	Saaremaa vald	Avalik kasutus	Avalik kasutus juurdepääsutee ning parkimisala kasutamiseks
Kristjani (55001:001:0957)	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.

Krundile pos 1 (Lapi katastriüksus) on seatud teeservituut kinnistu nr 2143050 igakordse omaniku kasuks.

## **5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevate Lapi, Saikla veski, Kõrtsi ning Puidukoja katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks nimetusega Puidukoja. Reformimata riigimaast katastriüksuse moodustamine ja selle liitmine Puidukoja katastriüksusega.
2. Juurdepääsuteede rajamine.
3. Hoonete ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Hoone ehitus.
5. Kasutusloa taotlus

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson