



Osaühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare
Saaremaa vald 93819

Huvitatud isik: Hensar OÜ
Raudtee tn 37, Kuressaare linn, Saare maakond 93811

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SAIA KÜLA, TEEÄÄRE
Kat.tunnus 34801:002:0336

Teeääre detailplaneering
TÖÖ NR 04-26-DP

Algatatud 25.11.2025.a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1113

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 31.07.2026

KURESSAARE 2026

SISUKORD

I Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. Planeeritava maa-ala asukoht ja olemasoleva ruumi kirjeldus	4
2.1. Maa-ala asukoht	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	5
2.5. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	6
2.6. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule.....	6
3. Planeeringuga kavandatu	8
3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine	8
3.2. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus	9
3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	9
3.4. Tuleohutusnõuded	11
3.5. Piirded, haljastus ja heakord.....	11
3.6. Vertikaalplaneerimine.....	12
3.7. Keskkonnakaitselised tingimused	12
4. Tehnovõrkude lahendus.....	13
4.1. Elektrivarustus.....	13
4.2. Sidevarustus	13
4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	14
4.4. Soojavarustus	15
5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused.....	15
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
7. Planeeringu elluviimine.....	16
8. Kruntide ehitusõigus	17

II Joonised

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:500

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

III Lisad

Ruumiline illustratsioon

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (06.10.2025);
- Saaremaa Vallavalitsuse 25.11.2025. a korraldus nr 2-3/1113, Saia külas Teeääre detailplaneeringu algatamine koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ töö nr 05-26-G;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Kaarma valla üldplaneering, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 7. juuli 2010. a määrusega nr 9;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 "Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri";
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Transpordiamet 02.12.2025 nr 7.2-2/25/20378-2, „Seisukohtade väljastamine Teeääre kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 514805, 23.04.2026;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringuala 25698 m² haritav maa, 184 m² metsamaa, 526 m² muu maa ja 48 m² looduslik rohumaa. Planeeringuala on hoonestamata, kehtiv detailplaneering puudub ja EHR andmetel ehitised ning rajatised puuduvad. Planeeringuala läänepoolsele osale on registreeritud asjaõigusega seotud mõjuala hoonestusõiguse seadmiseks. Olemasoleva põllumaa osas on eemaldatud kasvupinnas ca 5000 m² suuruse ala ulatuses ja ala ümber on osaliselt kuhjatud vallid. Haritava maana on kasutuses ca 1,8 ha. Planeeringualale on juurdepääs tagatud avalikult Kuressaare-Võhma-Panga teelt.

2.3. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Kat.tunnus	Kinnistu nr
Teeääre	Eraomand	26456 m ²	Maatulundusmaa 100%	34801:002:0336	2375734

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub osaliselt 86 Kuressaare-Võhma-Panga tee teekaitsevööndis 30 m äärmise sõiduraja servast.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala piirneb põhja poolt olemasolevate tootmishoonetega hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustega. Planeeritud hoonestus on kavandatud olemasolevate tootmishoonete vahetusse lähedusse moodustades visuaalselt ühtse terviku, mistõttu on põhjendatud tootmisala laiendamine põllumaale. Enamus Teeääre katastriüksusest jääb kasutusse põllumaana. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala koos olemasolevate tootmishoonetega kompaktselt tootmisüksuseks, mida ümbritsevad valdavalt haritavad maad. Planeeritava tootmistegevuse logistikat ja transpordiühendusi arvestades asub planeeringuala tootmiseks sobivas kohas. Positiivsed aspektid on Kuressaare linna lähedus ja olemasolev riigiteede võrgustik. Lähim elamu asub planeeritavast hoonestusalast ca 200 m kaugusel loode suunas Välja katastriüksusel (34801:002:0577). Planeeringualast ca 110 m kirde suunas jääb Saia kalmistu kinnismälestise kaitsevöönd, kalmistu maa-ala jääb ca 180 m kaugusele. Saia kalmistu ja planeeringuala vahele jääb kõrghaljastus, millest tulenevalt võimalikud häiringud tootmisalalt kalmistule ei kandu. Visuaalsete häiringute leevendamiseks avalikult kasutatavalt Kuressaare-Võhma-Panga teelt, võimalike mürahäiringute leevendamiseks ja tuulte tõkestamiseks planeeritakse hoonestusala lääne- ja lõunapoolsele küljele kõrghaljastatud haljastusvöönd.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuga kavandatakse tootmis- ja äritegevust, millega ei kaasne negatiivset mõju (müra, häiringud, õhusaaste) väljapoole planeeringuala piire. Mõjud põhja poole jäävatele elamualadele on minimaalsed.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (tootmisehitiste püstitamine, tootmistegevus, äritegevus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud. Tootmis- ja äritegevusega elavdatakse piirkonna ettevõtlust ja võimaldatakse töökohtade teket. Saaremaa vald soovib arengukava 2025-2035 elluviimisega parandada saarlaste elukvaliteeti ning muuta Saaremaa investoritele ja külalistele senisest veelgi atraktiivsemaks. Kavandatav tegevus toetab arengukavas esitatud seisukohti ja valla ruumilist arengut.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri, olemasolevat ruumilahendust naabruses asuvatel Lao, Toodangu ja Tootmise katastriüksustel ning käesolevat planeerimislahendust, kujuneb planeeringuala koos kontaktvööndiga kompaktseks tootmipiirkonnaks.

2.5 Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohuma ja püsikultuuride all olev maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti.

Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad hoitakse kasutuses haritava maana.
- Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
- Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja –vared.

Planeeritav ehitustegevus (pos 1) hõlmab Teeääre katastriüksusest ca 30% maa-ala ja seetõttu on võimalik suuremas osas planeeringualast kasutada jätkuvalt põllumajandusmaana. Olemasoleva põllumaa osas on osaliselt eemaldatud kasvupinnas ja hoonestus planeeritakse ainult sellele alale.

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

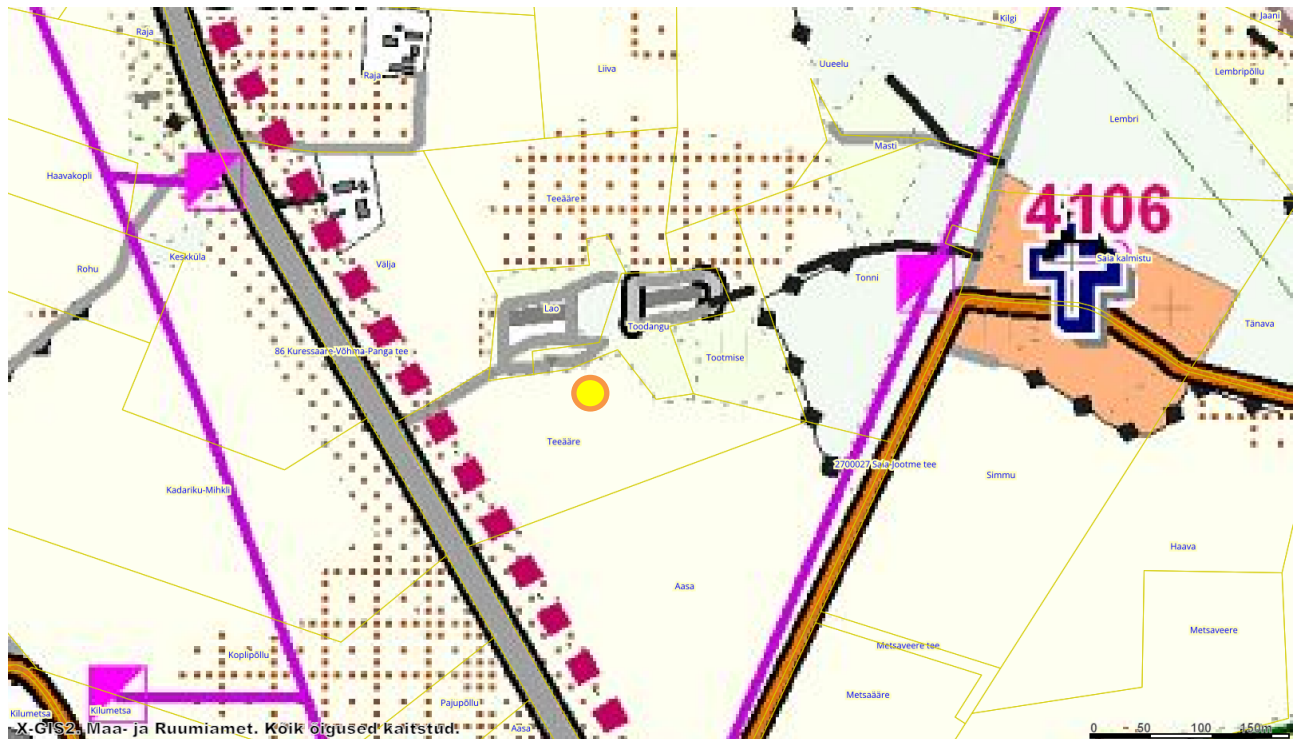
Planeeringualal kehtib Kaarma valla üldplaneering (ÜP), kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 7. juuli 2010. a määrusega nr 9. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala

maatulundusala juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Maatulundusala on põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamist starvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist põllumaaga, mille majandamine on vajalik ranna- ning külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse tootmishoonete ehitamist. Üldplaneeringuga on kirjeldatud tootmisala juhtotstarvet kui tööstuse, mäetööstus jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad. Soovitav on olemasolevad tootmishooned (nagu endiste kolhooside tootmishoonete ja -rajatiste alad) kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumata, alade hoonestamist. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevat mõjusid naaberaladele). Planeerimislahendusega kavandatud kõrghaljastatud haljastusvöönd ja haljasala (esitatud joonisel DP3) moodustavad tootmisalast ca 35%. Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev ülenormatiivne reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala. Nimetatud reostust planeerimislahenduse elluviimisel eeldatavalt ei teki, kuna tootmisega seotud tegevus jääb tootmisruumidesse.

Tootmismaa planeerimisel arvestatakse ÜP seletuskirja p.2.1.3 Tootmisalad maakasutus- ja ehitustingimustega.

Planeeringuala läbib ÜP maakasutuse kaardile kantud perspektiivne kergliiklustee. Teeääre detailplaneeringu elluviimine ei sea takistusi ega piiranguid võimalikuks kergliiklustee rajamiseks. Planeeringu realiseerumisel kasutatakse tööjõuna kohalikku kogukonda, tootmine on keskkonnasõbralik ja jäätmekäitlus reguleeritud.

Kavandatud tegevus on kooskõlas kehtiva Kaarma valla üldplaneeringuga.



Joonis 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse Kaarma valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

 Planeeringuala asukoht.

3. Planeeringuga kavandatu

3.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub Teeäare (34801:002:0336) katastriüksusel. Planeerimislahenduse tulemusel moodustatakse kaks krunti vastavalt põhijoonisele tehnovõrkudega (joonis DP3).

Planeeringu- järgse krundi nimetus, pos nr	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Teeäare, pos 1	7429	Tootmismaa T 70%, äri- maa Ä 30%	Tootmishoone maa TT 70%, väikeettevõtluse hoone ja - tootmise hoone maa ÄV 30%
Teeäare, pos 2	19027	M 100% maatulundusmaa	Põllumajandusmaa, MP 100%

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

3.2. Projekteerimispehimiõtted ja ehitusõigus

Ehtisregistri andmete alusel Teeääre katastriüksusel ehitised puuduvad.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega. Projekteeritavad hooned peavad harmoniseeruma lähipiirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega, moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu oluliste parameetrite osas. Hoonete välisviimistlus- eelistatult betoon- või metallsandwich, kergemad ka (PVC) viihallid (kaarhallid keelatud). Katusteks lame- või madala viiluga väikesekaldelised viilkatused. Naaberkatastriüksustele on ehitatud lamekatustega ja madalate viilkatustega tootmishooned, katuseharja suurim kõrgus 7,1 m. Teeääre krundile pos 1 planeeritakse vastavalt maa-alal kehtivatele piirangutele ja huvitatud isiku soovile hoonestusala tootmis- ja äritegevuse hoonestus. Planeerimislahenduse näeb ette kahe kuni 1000 m² hoone rajamise ja soovitav on hoonete mahtusid liigendada. Hoonete teenindamiseks tuleb tagada nõuetekohased juurdepääsuteed, manöövervusplatsid ning parkimiskohad. Ehitiste ja rajatiste projekteerimisel peab arvestama planeeritud kõrghaljastuse ning haljastusvööndi mahtudega. Tootmis- ja äritegevuse põhiline kavandatav suund on toiduainete ja põllumajandussaaduste töötlemine ning turustamine. Hoonestusala moodustab planeeringualast 18%.

Kruntide ehitusõigus.

Teeääre, pos 1

Krundi pind: 7429 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 2 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 2000 m² (üks hoone kuni 1000 m²)

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,9 m

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: vaba

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmishoone maa TT 70%

väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄV 30%

Teeääre, pos 2

Krundi pind: 19027 m²

Ehituõigust ei planeerita

Krundi kasutamise sihtotstarve: põllumajandusmaa MP 100 %

3.3. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Transpordiamet on väljastanud 02.12.2025 seisukohad nr 7.2-2/25/20378-2 Teeääre katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 86 Kuressaare-Võhma-Panga tee km 7,112-7,231. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1291 autot. Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse olemasolevat ristumiskohta riigitee km 7,225. Täiendavaid riigitee

ristumiskohti ei planeerita. Planeeringuala asub osaliselt 86 Kuressaare-Võhma-Panga tee teekaitsevööndis 30 m äärmise sõiduraja servast.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad ja riigiteele vajalik külgnähtavus vastavalt kliimaministri määrusele 17.11.2023 nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonisele 8. Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta aluseks „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ 2.pt, 3.jagu „Välisõhus leviv müra“. Tee omanik (Transpordiamet) 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. Visuaalsete häiringute leevendamiseks avalikult kasutatavalt Kuressaare-Võhma-Panga teelt, võimalike mürahäiringute leevendamiseks ja tuulte tõkestamiseks planeeritakse hoonestusala lääne- ja lõunapoolsele küljele kõrghaljastatud haljastusvöönd.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega ühendamise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

Planeeritav juurdepääsutee laiusega 4,5 m, manööverdusplats ja parkimisala peavad omama rasketehnikaga liiklemiseks vastavat kandevoimet ja võimaldama korraldada hooldus-, avarii- ning päästetöid. Olemasolevale kruuskattega juurdepääsuteele laiusega ca 4,6 m Teeääre katastriüksusel esitatakse servituudi seadmise ettepanek Lao, Toodangu ja Tootmise katastriüksuste kasuks vastavalt joonisele DP3 ja seletuskirja tabelile 3. Juurdepääsuteed ja manööverdusplats peavad omama tolmuva katet. Sademevete käitlemisel lähtuda määrusest „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Kõvakatte (asfaltkate) paigaldamisel kasutada sademevete puhastamiseks õli- ja liivapüüdurit ning heitvesi suunata imbväljakule. Parkimisalale paigaldada soovitatavalt kärgkivi kate. Olemasolev juurdepääsutee on liiklemiseks piisava laiuse ja kandeõimega. Manööverdusplatsi gabariidid peavad võimaldama veokite manööverdamise vastavalt nende pöörderaadiustele.

Transpordivahendite (sõiduautode) parkimine lahendatakse krundil pos 1 vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis 9.1 esitatule. Veokite parkimist ei planeerita. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

Planeeringuala liikluskorraldus, parkimiskohtade täpne arv ja paigutus esitatakse ehitusprojekti koosseisus. Juurdepääsuteede, manööverdusplatside ja parkimiskohtade asukohtade ning suuruste projekteerimisel peab arvestama planeeritud kõrghaljastuse ja haljastusvööndi mahtudega.

3.4. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel lähtuda siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, mida täpsustatakse ehitusprojektiga. Hoonete kasutusviis on VI.

Planeeringuala väline tuletõrje kustutusvesi tagada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritavate hoonete suurim tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on 0-600 MJ/m². Tulekustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Lähim tuletõrje veevõtukoht nr 3250 paikneb Toodangu katastriüksusel (34801:002:0720), planeeringualast mööda sõidetavaid teid ca 160 m kaugusel.

3.5. Piirded, haljastus ja heakord

Piirded rajada vajadusel ümber hoonestusala kõrgusega kuni 1,6 m. Eelistatud on hoonestusala haljastuspuhvriga piiramine. Läbipaistmatuid plankaedu pole lubatud rajada. Piirete täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Kõrghaljastus planeeringualal puudub. Visuaalsete häiringute leevendamiseks avalikult kasutatavalt Kuressaare-Võhma-Panga teelt, võimalike mürahäiringute leevendamiseks ja tuulte tõkestamiseks planeeritakse hoonestusala lääne- ja lõunapoolsele küljele kõrghaljastatud haljastusvöönd. Kõrghaljastuse rajamisel valida piirkonnale omased puuliigid. Haljastusvööndi laiusest, kõrgusest ja taimeliikidest sõltub haljastuse müra eraldav, õhku puhastav mõju ja visuaalsete häiringute leevendamise mõju. Hoonestuse projekteerimisel arvestada ohutu vahemaaga planeeritavast haljastusvööndist.

Hoonestusalal esinevad pinnase kuhilad teisaldatatakse, nende maa-ala tasandatakse. Hoonestusest ja platsidest välja jääv ala haljastatakse, rajatakse muru. Joonisel DP3 planeeritud haljastuse täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

Jäätmekäitlus lahendatakse lähtuvalt kehivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuse kasutuselevõtul. Soovitav on kompostida biolagunevad jäätmed katastriüksusel kohapeal.

Katastriüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringiselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kui katastriüksuse kasutuselevõtt toimub olukorras, kus nõuetekohane juurdepääsutee koos ümberpööramisvõimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmekonteinerid tühjendamiseks suurema tee äärde välja tuua. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmel tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket piirkonnas. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata, millest tulenevalt ei tekitata olulist negatiivset mõju keskkonnale. Kavandatava tootmistegevusega ohtlikke jäätmel ja erikäitlust vajavaid jäätmel ei teki, kuna tootmistegevus on suunatud toiduainete ja põllumajandussaaduste töötlemisele. Samuti ei kavandata planeeringualal lenduvate jäätmete või materjalide hoiustamist. Planeerimislahenduse elluviimisel normatiive ületavat müra eeldatavalt ei teki, kuna tootmisega seotud tegevus jääb tootmisruumidesse. Mürahäiringud öisel ajal puuduvad, kuna tootmistegevus toimub tööpäevadel siseruumides. Täpne jäätmekäitluse lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.6. Vertikaalplaneerimine

Hoonestus, juurdepääsutee, manööverdusplatsid ja parkimisala kavandatakse kooritud pinnasega alale, mis planeeritakse ümbritseva maapinnaga samale kõrgusele. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete immutamise võimalusega haljasaladel. Sademevete käitlemisel lähtuda määrusest „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Kõvakatte (asfaltkate) paigaldamisel kasutada sademevete puhastamiseks õli- ja liivapüüdurit ning heitvesi immutada haljasalal. Olemasolevad pinnase kuhilad teisaldatakse ja kasutatakse osaliselt krundi pos 1 haljastamisel. Planeeritavate hoonete ± 0.00 (puhta põranda absoluutkõrgus) on ca 14.50 m, soklite kõrgused maapinnast ca 0,2 - 0,5 m. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

3.7. Keskkonnakaitse tingimused

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeringualal ei esine, samuti puuduvad muinsuskaitsealased objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada katastriüksuse piires. Väljaspool katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst.

Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedalasuvatel elamukinnistutel, vajadusel võtta kasutusele müratõkestatavad meetmed. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välis-territooriumile). 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.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole oodata niisuguseid negatiivseid mõjusid, mis võiksid avaldada mõju lähipiirkonnale.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ 23.04.2026 väljastanud tehnilised tingimused nr 514805. Krundi elektrivarustus on planeeritud Toodangu:(Valjala) alajaama F2 0,4 kV fiidri baasil. Tarbimiskoha võrguühendusele nähakse ette Teeääre katastriüksuse piiri lähedusse kirdenurka 0,4 kV liitumiskilp ning Toodangu katastriüksusel asuva liitumiskilbi kõrvale jaotuskilp. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide 3x63 A liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseeenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Elektrivarustuse täpne lahendus esitatakse eraldi ehitusprojektiga.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustus

Planeeritava krundi veevarustus lahendatakse lokaalse puurkaevu baasil. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Olemasolevate ja planeeritavate kanalisatsiooni imbväljakute asukoha piirang 50 m veehaarde hoolusalast on täidetud.

Kanaliseerimine

Planeeritava krundi kanalisatsioon lahendatakse lokaalse omapuhasti ja imbväljaku baasil. Lubatud on rajada ka nõuetekohane kogumismahuti. Sõltuvalt tootmisteguvuse liigist tuleb reovete puhastamisel kasutada eelkäitlust, rasva- või õlipüüdurit. Kavandatav tootmisteguvuse suund on toiduainete käitlemine, kus tööstusreovett, ohtlikke aineid ja kemikaale eeldatavalt ei teki. Keskkonnaloa taotlemise vajadus määratakse konkreetse tootmisteguvuse kavandamisel. Kanalisatsiooni täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti menetluses.

OÜ Eesti Geoloogiakeskus koostatud põhjavee kaitse kaardile tuginedes on põhjavesi piirkonnas pinnaselt tuleneva reostuse suhtes kaitsmata ehk väga kõrge reostusohhtlikkusega. Need on alad, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiht.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsevöönd) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).
- Kui suublaks on pinnas, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Silmas tuleb täiendavalt pidada, et bioloogilisel puhastusel põhinevat omapuhastit saab kavandada vaid juhul, kui kinnistu reoveeteke on piisav puhasti tõrgeteta tööks - kui kinnistu reoveeteke on hooajaline või väga ebaühtlane ei ole bioloogiline puhasti sobiv.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise piiranguga ala naaberkatastriüksustele ei ulatu.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega puhastit või mahutit.

Sademevesi

20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma koguse arvutamiseks on võetud aluseks EVS 848:2021 “Väliskanalisatsioonivõrk”. Arvutusliku sademevee vooluhulk planeeringualal on 76 l/s ha kohta. Katuste ja tolmuvaba katendite orienteeruvateks pinnaks on arvestatud ca 2500 m² ja vooluhulk 38 l/s ha kohta. Katuste, teede ja platside sademeveed suunatakse maapinna kalletega krundi haljasalale ja immutatakse pinnasesse. Parkimisalal kasutada sademevett läbilaskvat katendit (näit kargkivi parklakatet). Kõvakatte (asfaltkate) paigaldamisel kasutada sademevete puhastamiseks õli- ja liivapüüdurit ning heitvesi immutada haljasalal. Teedelt ja kõva kattega platsidelt sademevett kogudes lähtuda „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused (vastu võetud 08.11.2019 nr 61)“ määrusest. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele ja teedele. Hoonestusala pinna tõstmine on lubatud kooritud maapinnale kallete andmiseks. Sademevete täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

4.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise koosseisus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoone katusele paigaldatud päikesepaneele. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energia- tõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku notariaalsete servituudilepingute sõlmimisel.

Teeniv kinnisasi/ krunt, millele esitatakse ettepanek seada servituut	Valitsev kinnisasi/krunt või asutus, mille kasuks on esitatud ettepanek seada servituut	Servituuti tüüp	Sisu ja ruumiline ulatus
Teeääre, pos 2	Lao, Toodangu ja Tootmise	Reaalservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks, laiusega 4,5 m
Teeääre, pos 2	Teeääre, pos 1	Reaalservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks, laiusega 4,5 m
Toodangu	Elektrilevi OÜ, Teeääre, pos 1	Isiklik kasutusõigus	Liitumiskilbi ja maakaabelliini teenindamiseks 1 m rajatisest

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Alus: EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoonete sisenemisruumid varustada turvalukukudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

7. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teeääre katastriüksuse jagamine ning vastavalt detailplaneeringule sihtotstarvete määramine
2. Juurdepääsutee servituutide seadmine.
3. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee, manööverdusala ja parkimisala rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine, kõrghaljastuse rajamine. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused) seadmine.
4. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hoonete kasutamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutusteatis esitamise või kasutuslubade taotlemise ajaks.

8. Krundi ehitusõigus

Teeääre, pos 1

Krundi pind: 7429 m²

Hoonete lubatud arv krundil: 2 (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 2000 m² (üks hoone kuni 1000 m²)

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,9 m

Hoonete lubatud korruselisus: kuni 2

Katusekalle: vaba

Harjajoon: vaba

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmishoone maa TT 70 %
väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄV 30%

Teeääre, pos 2

Krundi pind: 19027 m²

Ehitusõigust ei planeerita.

Krundi kasutamise sihtotstarve: põllumajandusmaa MP 100 %