

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **ALEXELA AS**
Registrikood: 10015238
Roseni tn 11, Kesklinna linnaosa 10111
Tallinn, Harju maakond
Esindaja: Aivar Raim, juhatuse liige
+372 5046562
aivar.raim@alexela.ee

Töö nr. 23 – 22

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
18. jaanuar 2023. a. nr. 33
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2025. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2025. a. nr.

LINNUMÄE KÜLAS ASUVA MARISE KINNISTU DETAILPLANEERING

Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Marise maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, detsember 2024. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	6
1.5	Planeeringu järgsete kruntide tabel	7
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	7
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	8
1.8	Maaparandussüsteemi maa-alal ehitustegevuse tingimused	8
1.9	Tehnovõrkude lahendus	8
1.10	Tehnovõrkude koridorid	10
1.11	Tulekaitse abinõud	11
1.12	Keskkonnakaitsenõuded	12
1.13	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	12
1.14	Piirkonna turvalisus	14
1.15	Planeeringu realiseerimine	14

2. JOONISED

2.1	Asukoha joonis	M 1 : 10 000	17
2.2	Tugijoonis	M 1 : 500	18
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	19
2.4	Tehnovõrkude koondjoonis	M 1 : 500	20

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast.	22
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.	24
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 18. jaanuar 2023. a. nr. 33 „Marise detailplaneeringu koostamise algatamine.“	25
	Seletuskirja Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Marise detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.	26
	Lisa „Linnumäe külas asuva Marise kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.“	28
3.4	Transpordiameti kiri 14. detsember 2022. a. nr. 7.2-1/22/26080-2 „Seisukohtade väljastamine Marise kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“	33
3.5	Hiiumaa Vallavalitsuse 24. jaanuar 2023. a. kodulehe väljavõte „Linnumäe külas asuva Marise kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.“	36
3.6	Hiiumaa vald Pühalepa Osavalla Valitsuse kiri 25. jaanuar 2023. a. nr. 8-4./38-5 „Teade detailplaneeringu algatamise kohta (Marise, Linnumäe k).“	37
3.7	Päästeameti kiri 13. veebruar 2023. a. nr. 7.2-3.4/583-2 „Teade detailplaneeringu algatamise kohta (Marise, Linnumäe k).“	38
3.8	Ajalehe „Hiiumaa Teataja“ Märts 2023 nr 60 väljavõte 23. veebruar 2023. a.	39
3.9	Telia Eesti AS 17. mai 2023. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37927753.“	40
	Lisa „Asendiplaan_Marise.“	42
3.10	Hiiumaa Vallavalitsuse e-kiri 28. oktoober 2024. a. „Marise DP eskiislahendus (Linnumäe k. Hiiumaa v. Hiiu mk.)“	43
	Lisa „Põhimõtteline lahendusettepanek (K.Nõmm)“	45

4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTEDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTEDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	46
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	46

5. KOOSKÖLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	48
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	49

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvat Marise maaüksust, katastritunnusega 20501:001:1526, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 6785 m² ja registriosa nr. 21712450.

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on Marise maaüksusele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine maa-aluste kütusemahutitega tankla (kogumahutavusega 70 m³), maa-aluse LPG gaasimahutiga (kogumahutavus 6,9 t), tankla teenindushoone koos tehnohoonega, varikatusega tankimisala ja autopesula (iseteenindatav) püstitamiseks, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
5. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkirj 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
6. Pühalepa valla keskosa üldplaneering (Pühalepa vallavolikogu otsus 27. aprill 2010. a. nr. 60).
7. „Linnumäe küla Ojapõllu maaüksuse detailplaneering“ (kehtestatud Pühalepa Vallavalitsuse 28. juuni 2017. a. korralduse nr. 201).
8. „Linnumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneering“ (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20. oktoober 2022. a. otsus nr. 78).
9. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 18. jaanuar 2023. a. nr. 33 „Marise detailplaneeringu koostamise algatamine.“ Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Marise detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.
Lisa „Linnumäe külas asuva Marise kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.“
10. Transpordiameti kiri 14. detsember 2022. a. nr. 7.2-1/22/26080-2 „Seisukohtade väljastamine Marise kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“
11. Päästeameti kiri 13. veebruar 2023. a. nr. 7.2-3.4/583-2 „Teadet detailplaneeringu algatamise kohta (Marise, Linnumäe k).“
12. Telia Eesti AS 17. mai 2023. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37927753.“
Lisa „Asendiplaan_Marise.“
13. Geodeesia AP poolt 03. august 2022. a. koostatud "Marise kinnistu" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1 : 500, töö nr. AP22_090.
14. Reaalprojekt OÜ poolt 24. aprill 2024. a. koostatud Marise kinnistu ristmiku asendiplaani eskiisi v1 M 1 : 500.
15. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Marise maaüksus asub Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub maaüksus väärtuslikul maastikul, detailplaneeringu kohustusega katastri liikides ärimaa juhtotstarbega ning üldplaneeringu liikides kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarbega maal.

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvat Marise kinnistut katastritunnusega 20501:001:1526, olemasoleva sihtotstarbega ärimaa 100% ja pindalaga 6785 m².

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel Marise maaüksusel kaitstavaid loodusobjekte ei esine.

Maaüksus piirneb idast Vana-Kokla maaüksusega (tunnus 63901:001:0210, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6.40 ha), kagust Kliiniku maaüksusega (tunnus 20501:001:1527, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 494 m²), lõunast Ojapõllu maaüksusega (tunnus 63901:001:0366, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4.21 ha), läänest Ülejõe maaüksusega (tunnus 20501:001:0738, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9.17 ha) ja põhjast 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee maaüksusega (tunnus 63901:001:4381, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 21.77 ha).

Maa-ameti andmetel on Marise maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: haritav maa 488 m², looduslik rohumaa 77 m² ja muu maa 6220 m².

Marise maaüksus on hoonestatud, samuti on piirnev Ojapõllu maaüksus hoonestatud. Ehitisregistri andmetel on Marise maaüksusel teenindushoone (ehitisregistri kood: 120262401, ehitisealune pind 270.0 m², maht 782.0 m³) ja kalabassein (ehitisregistri kood: 220262413, ehitisealune pind 1116.0 m², maht 450.0 m³) ning osaliselt Palade-Kärdla kanalisatsiooni ja

veesurvevõrk (ehitisregistri kood: 220008597) ja osaliselt 10 kV kaabelliin, 0,4 kV kaabelliin ja alajaamad (ehitisregistri kood: 220739008).

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Marise maaüksusel kitsendusi: 80 Heltermäe - Kärkla - Luidja tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 10 kV elektrimaakaabelliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd, 0,4 kV elektrimaakaabelliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd ning lääne piiril väike kattuvus Paluküla maaparandussüsteemi maa-alaga. Kaitsevööndites teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada vastavate ametiasutustega.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Lähim Tareste maastikukaitseala (registrikood KLO1000601) asub ca 2,26 km kaugusel Kärkla linnast loode suunal Tareste külas, mille tõttu eeldatav mõju kaitsealale puudub.

Keskonnaregistri andmetel ei ole maa-alal II ja III kaitsekategooria taimeliike.

Marise kinnistu asub Kärkla lennuvälja lähiümbruse alal. Detailplaneering ning kavandatavate hoonete ehitusprojektid peab vastavalt Lennundusseaduse § 35 lõige 2 ja lõige 4 Transpordiametiga kooskõlastada.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul ega roheline võrgustiku koridoris.

Koostatud Marise maaüksuse detailplaneeringu kavandatav tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimiseseaduse § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, september 2023)

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Pühalepa valla keskosa üldplaneering (Pühalepa vallavolikogu otsus 27. aprill 2010. a. nr. 60);
- Riigimaantee kaitsevöönd (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- Talli tee nr. 6390488, avalik kasutusviis;
- Paluküla maaparandussüsteemi reguleeriv võrk, kood 7116400020010001 (2,19 m² ulatuses kattumine lääne piiril);
- Ühisveevärgi veetoru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- Ühisveevärgi survekanalisatsiooni toru (kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m);
- 10 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- 0,4 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m).

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.

4. Maaüksust läbivale Talli tee nr. 6390488 on avalikku kasutusse määramise vajadus ning on sõlmitud leping.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
7. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala linnalise asustusega ala lähialal, kavandatavate elektriliinide orienteeruva paiknemise alal.

Marise maaüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 27. aprill 2010. a. otsusega nr. 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Marise maaüksus detailplaneeringu kohustusega alal, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete juhtotstarbega maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha. Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringuga planeeritud maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi. Planeeringualal ei soovitata kasutada ehitusaladena põllumaid ning metsamaid. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Lõunast piirnevale Ojapõllu maaüksusele on Hiiumaa Vallavolikogu 20. juuni 2024. a. otsusega nr 198 kehtestatud „Linnumäe küla Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneering“ ja sellega muutus kehtetuks seal varasemalt koostatud „Linnumäe küla Ojapõllu maaüksuse detailplaneering“. Detailplaneeringu eesmärk on Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest moodustada kuni viis krunti, neist kuni kolm elamumaa krunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt, kruntidele ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine, üldplaneeringu muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas.

Planeeringualaga lõunast külgnevale Ojapõllu ja Kliiniku maaüksuste krundile on planeeritud loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone. Krundi kasutamise sihtotstarbed on Kodu- ja lemmikloomade ravi- ja hoiuasutused 50% (ÜEv) ja Laohoone maa 50% (TL).

1.4 PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Põhijoonisel kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega. Planeeringuga ei nähta ette Marise maaüksuse jagamist, küll aga moodustatakse krunt olemasoleva maaüksuse piirides, et määrata sellele krundi ehitusõigus.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Planeeringulahendus loob eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete, maastikule sobivate hoonete projekteerimiseks.

Hiiumaa valla uue, töös oleva üldplaneeringu kohaselt asub kõnealune maatükk perspektiivse segahoonestusega arendusala sees ning jääb ühtlasi tähistama Kärkla linna sisenemist, tiheasustuse algust. Üldplaneeringuga on plaanis teha ka ettepanek linna piiri nihutamiseks Rehemäe teeni, mille tulemusena jääb arendatav ala tiheasustuse piiridesse. Koht on hästi vaadeldav ning sellele kavandatavad ehitised jäävad oluliselt kujundama Kärkla miljööd. Vallavalitsus soovib, et Kärklasse sissesõidul oleks hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, aimates järgi väiksemate hoonete iseloomu ja suurust. Nii luuakse inimhõõtmelise ruumi ja sõbraliku keskkonna kuvand.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud kivi, klaas, puit (värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud tankla krundi ehitiste kompleks, 1 kauplusehoone, 1 tankimissaar varikatusega ja 1 pesulahoone, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 1400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt Põhijoonisele. Planeeritud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja reklaampostil maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 12,0 m.

Planeeritud krundi või soovituslikult ainult selle hoonestusalaga piirnevat osa võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Ehitistatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

Veoautode, busside ja sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil, soovituslikult teenindushoone läheduses. Veokärude parkimiskohtade ja elektriautode laadimiskohtade lahendus kavandatakse projekteerimise staadiumis.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner(-id), mis tuleb paigutada planeeritud hoonestuse või juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu. Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhistele.

1.5 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala m ²	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Marise	6785	Tankla ja teenindushoone maa, ÄH 50%; Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 50%	Ärimaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete ja rajatiste võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Nii hoonestusale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus ning haljastuse paiknemine määratakse ehitusprojektidega.

Põhijoonisel toodud uute hoonete ja rajatiste paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loomingulisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestusalal.

Ehitiste arhitektuurilised tingimused:

- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- ehitised paigutada krundile selliselt, et riigimaanteelt vaadates paistaks esmalt teenindushoone ning tehnohooned ja rajatised paikneksid varjatult krundi sügavuses ja puuderivi taga;
- reklaampost (hinna-post) võib paikneda riigimaantee tee ääres;
- tankla kauplusehoone viimistluses kasutada puitu, tellist või teisi naturaalseid materjale ning arhitekturseid kujundusvõtteid, mis loovad hoonele väiksema ärihoone ilme. Plekist fassaadiga konteineri iseloomuga hoone rajamine ei ole lubatud.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitistatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suuremad kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutuse kujudest.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud suurim suletud brutopind on kõikide hoonete kõigi lubatud korruste suletud brutopindade summa. Samuti on määratud kõikide hoonete 1. korruse lubatud suurim suletud brutopindade summa.

1.6.1 Planeeritud Marise maaüksuse ehitusõigus:

- Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil - 3
- Krundi täisehituse % - 21%
- Lubatud suurim ehitisealune pind - 1400 m²
- Lubatud suurim suletud brutopind - 2800 m²
- sh. suurim 1. korruste suletud brutopind - 1400 m²
- Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) - 8,0 m hoonel ja tanklarajatisel
- 12,0 m reklaampostil
- Hoonete lubatud suurim korruselisus - 2 / 0
- Katused:
 - kalded - 0° - 45°
 - materjalid - katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal.
 - Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattmaterjalisse integreeritud päikesepaneelid.
 - tüüp - lamekatus, pultkatus, viilkatus

Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaia	- kiviaed, puitaed, võrkaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus	- 6785 m ²
2. Planeeritud maaüksuse suurus	- 6785 m ²
3. Ehitisealune pind kokku	- 1400 m ²
4. Planeeritud maaüksusi	- 1
5. Planeeritud krunte	- 1

1.8 MAAPARANDUSSÜSTEEMI MAA-ALAL E HITUSTE GEVUSE TINGIMUSED

Marise maaüksus külgneb lääne, lõuna ja ida poolt Paluküla maaparandusehitise reguleeriv võrgu (kood 7116400020010) maa-alaga. Tegemist on liigniiske maaga, millega on arvestatud detailplaneeringu koostamisel. Marise maaüksusel ei ole maaparandussüsteemi rajatise ning sajuvete kogumiseks ja ära juhtimiseks on planeeritud eraldi sajuvetesüsteem.

1.9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.9.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud olemasoleva Kärkla Veevärk AS liitumispunkti baasil.

Krundil olemasolev puurkaev, mida kasutati kalakasvatustiigi täitmise tarbeks, likvideeritakse.

Kruni veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast. Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisise vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57).

1.9.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustus on lahendatud olemasoleva Kärkla Veevärk AS liitumispunkti baasil.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone reo- ja heitvete kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Keskkonnaministri määrus „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ (vastu võetud 31. juuli 2019. a. nr. 31);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57).

1.9.3 Soojusvarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid kütetiliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu lahendusel, puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.9.4 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektrivõrgurajatised: 10 kV maakaabeliin, 0,4 kV maakaabeliin ja liitumiskilp.

Planeeringuala madalpinge liitumiseks on Elektrilevi OÜ poolt paigaldatud Marise maaüksusele 0,4 kV maakaabelliin ja liitumiskilp. Liitumispunkti asukoht on määratud liitumislepinguga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuse peajaotuskilpi on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana.

Liitumisvõimsuse suurendamisel ja võimaliku täiendava elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgeva maakaablite trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrienergia tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldise nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt Seadme ohutuse seadusele.

1.9.5 Sidevarustus

Planeeringualal sideliinirajatised puuduvad. Lähimad sideliinirajatised asuvad põhja pool riigimaanteed kergliiklustee vahelisel alal: Telia Eesti AS side maakaabelliinid.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt 17. mai 2023. a. Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37927753“ alusel.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sidetrass Telia Eesti AS sidevõrgu lõpp-punktist planeeritud hooneni. Planeeritud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass on kavandatud sidekaevust RME-199. Projekteerimisel näha ette vastavalt vajadusele KKS tüüpi sidekaevusid. Sidevõrgu multitoru on lubatud jätta kavandatava juurdepääsu tee alla, kui on tagatud sidevõrgu multitoru nõuetekohane sügavus. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m ja teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine nii Telia Eesti AS sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda vaid Telia Eesti AS volitatud esindaja järelevalve töötaja juuresolekul.

Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga. Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELA SA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELA SA-le.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sidevõrguga liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sideteenuste tarbimise võimaldamine mobiilsete seadmetega.

1.9.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud krundi hoonete ja rajatiste ümbrus ning planeeritud platsid koos parkimiskohtadega projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +6.0 m.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lõige 1 punktile 5 ja § 70 lõige 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 sademeveett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademeveete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusréžim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

Planeeringualal tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ja koguda planeeritud sajuvee kanalisatsioonitorustikku ning vajadusel puhastada.

Tulenevalt krundi sajuvetesüsteemi lõpplahendusest ja sajuvete vastuvõtlikusest tuleb planeeritud hoonete ning rajatiste katustelt, platsidelt ning teedelt kogutud sademeveed juhtida planeeritud sademeveetorustiku kaudu läbi nõuetekohase möödajooksuga liiva- ja õlipüüdurisse ja seal edasi riigimaantee äärsesse kraavi. Valingvihmade korral, kui vooluhulgad ületavad liiva- ja õlipüüduri jõudlust, hakkab tööle esmalt liiva- ja õlipüüduri möödavool. Üleliigne sajuvesi juhtida planeeringuala haljasalale.

Krundi sademevee- ja дренаazorude edasisel projekteerimisel tuleb arvestada vooluhulkadega. Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused, riigimaantee kraavi ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.. Parklates vältida lume ladustamist ning näha ette vajadusel lume äravedu.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Sadevee torustik ja kraavid kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks. Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud hoone ümbruses ning teede ja platside ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja drenliivaga. Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9.6.1 Sademevee kanalisatsiooni vooluhulga arvutus

Sademevee arvutuse aluseks on EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Kõikide sademevee torude dimensioneerimisel on arvestatud sademevee arvutuslike vooluhulkadega.

Kõvakattega pindadelt (teed ja katused) on sademevee arvutamisel arvestatud korduvusega 5 aastat. Kuna tegemist on sademevee torustiku süsteemiga on arvutused teostatud 5 minutilise vihmale.

Planeeringualalt kogutava sademevee arvutuslik vooluhulk on 5 minutilise saju ja korduvusega 5 aastat korral $Q_{arv} = 114,5$ l/s. Sellise saju puhul on summaarne sademevee maht 34,4 m³.

Sademevee arvutuslik vooluhulk 20 minutilise saju korral on $Q = 55,1$ l/s. Sellise saju puhul on summaarne sademevee maht 66,1 m³.

Vooluhulga 114,5 l/s ärajuhtimiseks on vaja paigaldada De400 toru kaldel 0,5%.

Kuna tegemist tankla ja parkla alaga, siis tuleb enne ära juhtumist sademevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri.

Süsteemi optimaalsema lahenduse rajamiseks soovime sademevett keskendada enne puhastusseadmeid.

Maia-Mari Roasto, volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8, kutse nr 193731.

1.9.7 Tänavavalgustus

Planeeringulahendusega on planeeritud krundi teede ja platside äärde tänavavalgustus. Tänavavalgustus lõplik lahendus lahendatakse eraldi projektidega.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liiklustrahvuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoia kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust. Näiteks energiakulu kokkuhoiuga saab töös hoida kõiki tänavavalgusteid, mitte neid energiakulu kokkuhoiu nimel üle ühe valgusti välja lülitama.

Projekteerimisstaadiumis tuleb hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naabermaaikestuste ning selle ümbruses elavaid elanikke ning valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitava hoone projekti käigus.

1.10 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusid.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal:

- 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatena raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m või allmaakaevetõnnesse, - 5 m.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

1.11 TULEKAITSE ABINÕUD

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada alates 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee riigimaanteelt mahasõiduga olemasolevat avaliku kasutusega Talli teed ja planeeritud liikluspindasid.. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtivast redaktsioonist, tootmishoonete projekteerimisel lähtuvalt EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaazide tuleohutus“ ja EVS 812-5:2014 „Ehitise tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

Planeeritud hooned planeeringualal on ühe- või kahekoruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on kaubandus- ja teenindushooned (sh. tankla kauplusehoone) IV kasutusviisi ja kütusetanklal VI kasutusviisi. Planeeringulahendus on koostatud arvestusega, et tankla ei ole ohtliku ettevõtte kategoorias. Projekteerimise staadiumis on lubatud kütuste vähendamine või suurendamine ning vajadusel ohtliku ettevõtte kategooria kasutamine eeldusel, et ehitusprojekti raames koostatakse riskianalüüs, selle kokkuvõttes väljatoodud tingimused on täidetavad ja ehitusprojekt kooskõlastatakse Päästeametiga.

Tankla territooriumil ei ole lubatud ladustada põlevmaterjali lahtiselt. Kogu tankla krunt varustatakse lahtist tuld ja suitsetamist keelavate märkidega vastavalt standardile EVS 620-2:2012 „Tuleohutus. Osa 2: Ohutusmärgid.“ Suitsetamine territooriumil on lubatud vaid tanklast ja tema osadest kaugemal kui 12 m. Ölireostuse esmatõrje tarbeks peab olema tanklas vähemalt 50kg absorbeerivat ainet, plastkotte ja kilet.

Tankla ja muude rajatiste vahele rajatakse gaasilukk-kaev. Tankurite ümber ei tohi 5 m raadiuses olla lahtiseid auke ega avasid, mis suubuvad madalamatesse ruumidesse või ruumiosadesse, kuhu võiks koguneda põlevvedelikke või plahvatusohtlikke aineid.

Tankla mahutite täitmistorustiku paakautoga ühendamise kohas tagatakse vähemalt 2-kordne paakauto tühjendusvooliku mahu ohutu kanaliseerimine. Täitectorustiku ühenduskoha otsik peab olema varustatud tihedalt suletava korgiga ning täitmistorustiku kaev peab olema lukustatava kaanega. Mahutid tuleb varustada üle-täitumist fikseeriva nivooanduri signaalil automaatselt toimiva sulgurseadmega või muu vastava süsteemiga. Kõik mahutitega ühendatud torustikud peavad olema varustatud tagasilöögiklappidega, mis väldivad väljaspool süttinud tule ülekandumist mahutitesse või peab piisav ohutus olema tagatud muul viisil.

Tankla tehnoloogiliste seadmete (mahutid, tankurid, tuulutuspuistikud) asukohavalikul lähtuda tuleohutuskujude suurusest ja tingimustest. Võimalike gaasiballoonide kappide asetus ja kaugus arvestada vähemalt 6 m hoonetest ja tankla rajatistest.

Kuigi arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Krundile planeeritud kütusetankla ja selle seadmete tuleohutusosa tuleb projekteerida vastavalt EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“. Kütusemahutid, mahutite täitmiskoht, õhutustorud ja tankurite plahvatusohutsoonid on planeeritud kauplusehoonest normatiivsetel kaugustel. Planeeringulahenduse järgi

kasutakse tankla territooriumil ladustavate, mootorsõidukite varustamiseks, soojuse tootmiseks ja müügiks vajalike maa-aluseid kütusemahuteid (kogumahutavusega kuni 70 m³) ning maa-alust gaasimahutit (kogumahutavus kuni 6,9 t). Lubatud on kasutada ka seksioneeritud maa-aluseid mahuteid ning maa-pealset gaasimahutit.

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritud kauplusehoone jaoks on 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi ning vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritud kütusetankla jaoks on 5 l/s.

Planeeringuala hoonete ja kütusetankla väline tulekustutusvesi saadakse riigimaanteest põhjapool olemasolevast ühisveevärgi veetorustikust ning sellel (Neste tankla juures) olemasolevast hüdrantist, kus väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on 20 l/s ja kestvus 3 tundi. Et oleks kaetud normidekohane hüdrantide 100 m teenindusmaa, on sama veetorustiku baasil planeeringualale lähemale kergliiklustee serva planeeritud uus maapealne hüdrant.

Olemasolev ja planeeritud tuletõrje hüdrantide asukohad ning nende teeninduspiirkonnad on määratud Põhijoonisel. Projekteerimisel on lubatud uue maapealse tuletõrjehüdrandi kavandamine planeeringuala läbivale ühisveevärgi veetorule, asukohaga näiteks krundi mahaõidu äärde.

Planeeritud hoones ja tankurite juures tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonete veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.12 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Keskkonnaregistri andmetel ei asu II ja III kaitsekategooriasse kuuluvate taimede levikualasid.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Teelt tuleva liikluse müra summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.13 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja km 23,68-23,80 ning kogu ulatuses Kärdla lennuvälja lähiumbruse alal. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1969 autot.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine toimub planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat ristumiskohta riigitee km 23,685 (riigitee ja kohaliku tee nr 6390488 Talli tee ristumiskoht). Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. Kuna olemasolev ristmik ei vasta tanklat teenindava liikluskosseisu vajadustele (ringikõverate raadiused ja ristumiskoha laius liiga väikesed, jne), näeb planeeringulahendus ette ristumiskoha rekonstrueerimise. Ristmiku väljaehitamise (rekonstrueerimise) kohustust on vajalik käsitleda planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.

Ristmiku väljaehitamise vajadus: tegu on riigitee tugimaanteega, mille liiklussagedus on alla 5000 a/ööp. Seega sobib lihtristmiku põhimõtte mahasõidule, st. et tankla sisse-väljasõidule pole sõidusuundade vahele vaja saart. Seega taandub mahasõidu lahendamine lihtsalt olemasoleva mahasõidu ümberehitamiseks.

Maanteelt ristmikule mahasõiduks eraldi vasak ja parempöörde radasid ei kavandata. Tugimaantee liiklussagedus on ca 2000 autot/ööpäevas, seega tunnis liiklussagedus on ca 200 autot/tunnis või ehk 3-4 autot minutis.

Planeeritud tankla esine tee on väga lähedal maanteele, mis tähendab, et ühessuunas lähenevad veokid peavad tegema suhteliselt järsu S-kurvi, teises suunas tuleb teostada täis tagasipööre. Olemasolevat ristmiku on täpsustatud mahasõidu geomeetria osas, millega plaanilahendus arvestab.

Kergliiklustee maantee ületus lahendatakse planeeringus ohutussaareta ülekäigukohaga. Projekteerimisel täpsustakse ohutussaare ja ülekäigurada rajamise vajadust.

Taavi Agasild, volitatud teedeinsener, tase 8, kutse nr 156231.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigimaantee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 3. Nähtavust piiravad ehitised on planeeritud väljapoole riigitee külgnähtavusala ulatusega 10 m (projektkiirusel 50 km/h, lähtetase rahuldav). Hooneid ole planeeritud olemasolevast hoonest riigitee poole (hoonestusjoon 25 m riigitee äärmise sõiduraja servast).

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega. Maaüksuse idaservas kulgeb Talli tee nr 6390488 eratee, mis on määratud avalikku kasutusse. Talli tee kaudu on tagatud liiklus Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu kruntidega.

Planeeringualaga külgnevast riigiteest põhja pool asub olemasolev jalgratta- ja jalgte, millelt on ka olemasolev ülekäigukoht. Jalgratta- ja jalgte kaudu on tagatud kergliiklejate kulgemine Kärkla linna ja Heltermaa suunal. Marise maaüksuse olemasolevalt kergliiklusteelt on juurdepääs planeeritud tankla teenindushooneni.

Projekteerimise staadiumis on jalgratta- ja jalgteede kavandamisel sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh. väljapool planeeringuala.
- Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalgratta- ja jalgteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Kergliiklustristu kavandamise juhendi tabelist 4.
- Hinnata planeeringualalt lähtuvat jalakäijate ja jalgratturite liiklussagedust ning lähtudes punktis 7.2. nimetatud juhendi nõuetest kaaluda ohutussaarega ülekäigukoha kavandamist.

Sõiduautode parkimine on lubatud iga krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Tankla ja teenindusjaama puhul on parkimisnormatiiv 10 sõiduauto kohta ning kaupluse puhul on parkimisnormatiiv 93 sõiduauto kohta. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus (sh. jalgrataste parkimisnormatiiv) täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 15 m x 105 m (15 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutele teljele ja 105 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeääred. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm. rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lõige 2). Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid pöösaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu planeeringuala ulatuses tuleb riigimaanteega külgneval alal tagada külgnähtavus, sõltuvalt projektkiirusest 50 km/h on see 10 m (lähtetase rahuldav).

Joonistel on näidatud planeeringualal ja selle lähialal paiknevad olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Riigitee maale on uutest tehnovõrkudest planeeritud side maakaabelliini trass ja (10 kV) elektri maakaabelliini trass. Riigimaanteega ristuvad planeeritud maakaabelliinide trassid tuleb rajada kinnisel meetodil, suundpuurimise teel. Kui projekteerimisel peaks selguma täiendav vajadus riigiteega ristuva tehnovõrgu paigaldamiseks, tuleb selle paigaldamisel järgida Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.9.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett on planeeritud osaliselt juhtida riigimaantee alusele maaüksusele riigitee koosseisu kuuluvasse teekraavi. Kuna teekraavi sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb projekteerimisel hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavi ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõime, et tagada truupide, kraavi läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, pöösas või liiklusele ohtlik rajatis)

kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise alustamise teatise esitamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseadus § 131 lõige 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab planeeringust huvitatud isik arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus” alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded” ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet..

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Marise maaüksus asub Kärkla lennuvälja piirangupindadega kaetud alal. Transpordiamet on ruumilise lahenduse väljatöötamisel palunud lähtuda lennuvälja piirangupindadest ning maksimaalsest lubatud ehituskõrgusest, seda ka ehitustehnika puhul. Kavandatavad kuni 8 meetri kõrgused hooned ja 12 meetri kõrgune reklaampost lennuohutust ei mõjuta. Maaüksusele hoonete rajamise käigus kasutatava ehitustehnika kõrgus ei ületa 24 meetrit arvestatuna maapinnast.

1.14 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.15 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik ja mõistlik.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

1.15.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist vajadusel omavalitsuselt maaüksuse sihtotstarbe muutmise taotlemine.
2. Krunti/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada vajadusel realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
3. Krunti/maaüksust läbivale tehovõrkudele seada servituudid ja tehovõrkude koridorid tehovõrkude valdajate kasuks.
4. Teede ja tehovõrkude rajamine:
 - Teedele (sh ristmiku rekonstrueerimise kohustus) ja tehovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja –rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub maaüksuse omaniku finantseerimisel ja sidevarustuse ettevõtte vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas 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. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
5. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatav krunt Marise maaüksus.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.

Jaan Kuusemets

Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8

Kutsetunnistus 143008