

SISUKORD

1	PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	2
4	PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
5	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	3
5.1	PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS	3
5.2	KRUNDI EHITUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	3
5.3	KRUNDI EHITUSÕIGUS	3
5.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	3
5.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	3
5.5.1	KESKKONNASEISUND	3
5.5.2	RADOONIRISK PLANEERITAVAL ALAL	4
5.5.3	KESKKONNAKAITSE	4
5.5.4	HALJASTUS JA HEAKORD	4
5.5.5	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	4
5.6	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	5
5.6.1	KRUNTIDELE SISSESÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD	5
5.6.2	PARKIMINE	5
5.6.3	KERGLIKLUSTEED	5
5.7	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	5
5.7.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	5
5.7.2	ELEKTRIVARUSTUS	5
5.7.3	SIDEVARUSTUS	5
5.8	TULEOHUTUSE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	5
5.9	ÜLEUJUTUSTE JA KÕRGVEE OHTUDEGA ARVESTAMISE PÕHIMÕTTED	6
5.10	KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
5.10.1	KEHTIVAD KITSENDUSED	6
5.10.2	KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE	6
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	7
6.1	EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED	7
6.2	MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	7
6.3	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	7
7	KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDEKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE	7
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	7
7.2	KAVANDATU MÕJU LÄHI-PIIRKONNA KESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	8
7.3	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	8
7.4	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	8
7.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE	8
7.6	VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE	8
8	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	9

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala suurus on 10,7 ha. Alale jäävad:

Jrk. Nr.	Aadress	Vanalinna tn 2 kinnistu pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik (ud)
1	Vanalinna tn 2	10702	43001:001:0006	100% ärimaa	AS Alexela

Planeeritav ala paikneb Virtsu alevikus, Tallinna maantee ja Vanalinna tänava ristmikust põhja/ lääne suunas, piirnedes kagust ja lõunast Risti- Virtsu- Kuivastu- Kuressaare maantee -tee nr 10 (katastritunnus 19502:003:1090) liikluspind Tallinna maantee transpordimaaga ja 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L6 (katastritunnus 19502:003:0186), edelast 1950071 Vanalinna tänav lõik 1 (katastritunnus 43001:001:0001) transpordimaaga, läänest Sadama tänav (katastritunnus 43001:001:0004) tootmisaaga, põhjast ja kirdest Linnamäe (katastritunnus 43001:001:0007) tootmisaaga.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Juurdepäas maaüksusele on Vanalinna tänav lõik 1-lt ja Sadama tänavalt. Juurdepääsud planeeringualale on olemasolevad välja ehitatud mahasõidud. Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Vanalinna tn 2 maaüksus, suurusega 10702 m², on ärimaa 100%. Maaüksus on hoonestatud. Ehisregistri andmetel paikneb maaüksusel operaatorihooned (ehitisregistrikood 105003864), varikatus (ehitisregistrikood 221427116) ning kütusemahutid (ehitisregistrikood 220503694).

3 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Üldine

Kontaktvööndis asuvad krundid on transpordimaa, tootmisaaga sihtotstarbega, väiksem neist 172 m², suurim 204036 m². Ümbritsev hoonestus on 1-korruseline. Planeeringuala on hea transpordi juurdepääsuga. Sõiduautodele ja raskeveokitele on heal tasemel maha- ja pealesõidud kõikidesse suundadesse. Lähim ühissõidukite peatus on Tallinna maanteel Virtsu peatus ca 700m kaugusel. Kergliiklusteede ja jalgteede ühendused on planeeringuala servas olemas.

Üldplaneering

Endise Hanila valla üldplaneeringu PlanID 1952001 kaardi järgi asub Vanalinna tn 2 kinnistu äri- ja teenindusettevõtete funktsiooniga alas. Ümbritsevas detailplaneeringu kohustusega alas on tegemist tootmishoonete funktsiooniga maakasutusega.

Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku, muinsuskaitse ega miljööväärtuslikul alal.

Kontaktvööndis asuvate maa-alade kohta kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud

Planeeringualaga piirnevatel aladel on kehtivad detailplaneeringud Linnamäe (PlanID 355) ja Virtsu kalasadama ja lähiala DP (PlanID 31529)

Kokkuvõte

Piirkonda on sobilik ärimaa sihtotstarve, mis elavdab piirkonna ettevõtlust.

Kontaktvööndis on valdav 1-korruseline hoonestus.

4 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusala ja ehitusõiguse seadmine Vanalinna tn 2 kinnistule. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneering koostatakse kooskõlas üld- ja teemaplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Planeeritud on kauplus, tankla, sõidu- ja kõnniteed, parkla ja haljastus.

Kavandatu näeb ette olemasoleva maapealsete kütusemahutitega tankla asemele rajada tänapäevastele nõuetele ja vajadustele vastava tankla erinevat liiki ja erinevat kütust kasutavatele sõidukitele koos kaupluse ja peatus-puhkepaigaga.

5 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

5.1 PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringualal asub 1 kinnistu – tankla. Kinnistut ei jagata ega muudeta.

5.2 KRUNDI EHITUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundile planeeritud ehitusala on määratud arvestades huvitatud isiku soovi tanklat kaasajastada/laiendada. Olemasolev operaatorihooned (ehitisregistrikood 105003864) likvideeritakse, olemasolev varikatus (ehitisregistrikood 221427116) ja kütusemahutid (ehitisregistrikood 220503694) rekonstrueeritakse. Olemasolevast säilitatavast varikatusest Tallinna maantee poolsele alale on planeeritud rajada uus varikatus tankuritega, kauplus ja uued maa-alused kütusemahutid, parklad, puhkealad, kohad rendihaagistele jmt.

Ehitusala määramisel on lähtutud:

-huvitatud isiku vajadustest

-vajadusest tagada Tallinna maantee 30 m kaitsetsoon sõidutee äärmise sõidurea välispiirist

-ehituskeeluvööndist olemasolevate ehitiste vahel (kütusemahutite EHR kood 220503694 ja Vanalinna tn 4 tootmishoone vahel) vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 punkt 11,

-ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m 1,0 m samakõrgusjoonest vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 punkt 3.

5.3 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeering näeb ette ehitusala kuhu on lubatud rajada mitteamuid (ehitise kasutamise otstarvete loetelu koodiga 12000) ja rajatise nagu varikatused, tankla seadmed ja muud rajatised (ehitise kasutamise otstarvete loetelu koodiga 22000, 23000, 24000).

Krunt pos 1, Vanalinna tn 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ä
Hoonete suurim lubatud arv	3
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	0
Maksimaalne ehitisealune pind	1500m ²
Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus	10,0 m maapinnast = abs. +13,5 m
Ehitiste lubatud maksimaalne sügavus	0 m maapinnast

5.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Kinnistu maapind langeb kagust loodesse, abs. kõrgusmärkidega 2.68-0.65.

Olemasolevat reljeefi ei ole ette nähtud ulatuslikult muuta v.a. planeeritava parkla ja hoonete ulatuses. Vähendamaks võimalikust üleujutusest tekkida võivaid kahjusid, näha ette rajatavate hoonete 1. korruse abs. kõrgus ± 0.00 min. +3.00, soovitatavalt +3.50. Sadeveed immutatakse haljasalal.

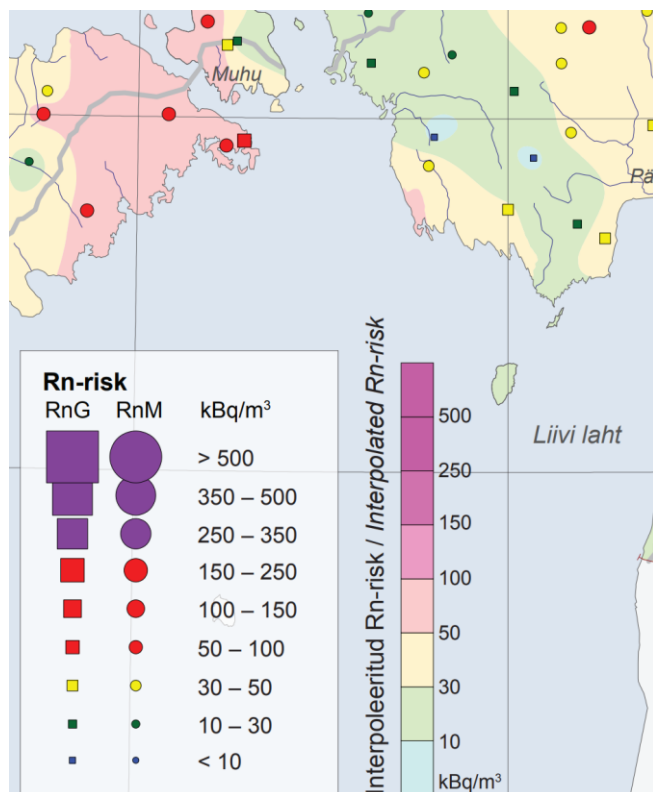
5.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

5.5.1 KESKKONNASEISUND

Ehitusgeoloogiat ei ole koostatud. Keskkonna reostust ei ole käesoleva detailplaneeringu raames uuritud. Uuringu koostamise vajadust ei ole ilmnenud – puuduvad teated või andmed reostusest.

5.5.2 RADOONIRISK PLANEERITAVAL ALAL

Eesti Geoloogiakeskuse koostatud Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi kohaselt asub Vanalinna tn 2 alal, kus on normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.



Eesti projekteerimismäärustes on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200Bq/m³.

5.5.3 KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatu ei avalda eeldatavalt täiendavat olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Kõige häirivamaks võib osutuda kütuselõhna eraldumine tankimise ja laadimise ajal, mille mõjusid saab töökorraldusega minimaliseerida. Kokkuvõtvalt võib eeldada, et kavandatav tegevus sobib lähikümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale alale täiendavalt olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks. Lisaks peaks uute kaasaegsete mahutite kasutuselevõtt ja olemasolevate vanade maapealsete mahutite likvideerimine negatiivset mõju ja riske vähendada. Ehitusloa taotlemisel on vajalik keskkonnamõjude eelhinnangu koostamine vastavalt 20.06.2023 Keskkonnaameti kirjale 2023/8-1/770-2.

5.5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev madal haljastus enamuses säilib v.a. planeeritava parkla ulatuses, kuhu on planeeritud asfaltbetoonkattega tee. Haljastuse põhimõtteline lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

5.5.5 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid. Olmejäätmete taaskasutamise võimaldamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

5.6 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

5.6.1 KRUNTIDELE SISSEÕIDUD JA TÄNAVALE VÄLJASÕIDUD

Planeering arvestab olemasolevate juurdepääsude ja väljasõitudega Vanalinna tänav lõik 1-lt ja Sadama tänavalt.

5.6.2 PARKIMINE

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Parkimiskohtade minimaalne vajadus täpsustatakse ehitusprojekti käigus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

5.6.3 KERGLIIKLUSTEED

Olemasolevaid kergliiklusteid planeeritaval kinnistul ei asu.

5.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Väljaehitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on antud tehnovõrkude joonisel. Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

5.7.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

Kinnistul on olemasolev veevarustus. Olemasolev veevarustus on lahendatud naaberkinnistul asuva puurkaevu baasil ja liitumiseks sõlmitakse leping puurkaevu omanikuga.

Olemasolev reoveekanaliseerimise süsteem on olemasoleva kogumismahuti baasil. Planeeritud uushoonestuse reovesi kogutakse uude ehitusprojektiga rajatavasse mahutisse ning väljavedu korraldatakse lepingu alusel.

Planeeringuala lähistel sademeveekanaliseerimise puudub. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Tankimisalade sademevesi puhastatakse kohtpuhastis (õlipüüdur) enne juhtimist immutusse. Sademevesi immutatakse omal kinnistul.

5.7.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualale rajatakse ehitusprojekti alusel olemasolevast liitumispunktist elektrivarustus. Kinnistul on olemas Imatra Elekter 01.06.2019 võrguleping nr 30460225.

5.7.3 SIDEVARUSTUS

Olemasolev sidekanaliseerimise ehitatakse ringi vastavalt tellitavate tehniliste tingimuste alusel koostatavale ehitusprojektile.

5.8 TULEOHUTUSE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Käesoleva tuleohutuse osa on antud näidisena, mida on lubatud täpsustada ehitusprojektiga. Planeeringu lahendus on koostatud eeldusel, et tankla ei ole ohtliku ettevõtte kategoorias. Ehitusprojektiga 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.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3. Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad määratakse ehitusprojektiga. Tuleohuklass ja tulekaitsetase, tuleohutuspaigaldised jne. vajadused ja ulatus määratakse ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele määrustele ja tuleohutust reguleerivatele standarditele.

Lokaalseks kustutamiseks peab olema tankurite juurde paigaldatud käsikustutid (1 tankuri kohta a' 6kg pulber, külmakindel).

Piksekaitse on olemasolev kogu kompleksile (minimaalselt II kaitseklass).

Hoonete vaheline kuja kõrvalhoonetega on rohkem kui 8m. Tankla territooriumil ei ole lubatud ladustada põlevmaterjali lahtiselt. Päästetehnika juurdepääs ehitistele on tagatud ümber hoonete ja rajatiste. Päästemeeskonna sisenemistee hoonesse määratakse ehitusprojektiga (üldiselt peaksest).

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritava kaupluse jaoks on 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi (EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus p.5.3 Tabel 1, IV kasutusviisiga ehitisi kuni 8 korrust, põlemiskoormus alla 600 MJ/m², tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800 m²).

Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk planeeritava tankla jaoks on 5 l/s. (EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus p 7.7.6).

Tuletõrjevee hulk ja olemasolu tagatakse omal kinnistul rajatava tuletõrjeveemahutiga (näiteks 100m³ tuletõrjeveemahuti), mille kuivhüdrandi asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

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 12m. 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 5m 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. Täitistorustiku 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, tuulutuspüstikud) asukohavalikul lähtuda tuleohutuskuja suurusest ja tingimustest, mis on kirjeldatud Eesti standardis EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus, osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus. Võimalike gaasiballoonide kappide asetus ja kaugus arvestada min 6m hoonetest ja tankla rajatistest.

5.9 ÜLEUJUTUSTE JA KÕRGVEE OHTUDEGA ARVESTAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala asub üleujutuste poolt ohustatud alal. Planeeringuala lääneosas on kord 10 aasta jooksul tõenäoline üleujutuse esinemine. Hoonestuse ja taristu planeerimisel arvestada võimalike kliimamuutustega, sh tormide ja üleujutuste sagenemine, merevee taseme tõus, sademevee koguste suurenemine. Projekteerimisel lähtuda üleujutuste ohuga seotud riskidest ja näha ette abinõud hoonete ja rajatiste kahjustuste minimaliseerimiseks, samuti üleujutuste poolt põhjustatud võimaliku keskkonnareostuse tekkimise vältimiseks.

5.10 KITSENDUSTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.11

5.11.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Ehitusseaduse § 71 kohane tee kaitsevöönd 30 m tee äärmise raja teljest. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m 1,0 m samakõrgusjoonest.

5.11.2 KAVANDATUD KITSENDUSED SH. VÕÖRASTELE KINNISTUTELE

- Servituudivajadus Vanalinna tn 2 kinnistul olemasolevale kaabelliinile Imatra Elekter AS kasuks
- Servituudivajadus Vanalinna tn 2 kinnistul olemasolevale kaabelliinile Imatra Elekter AS kasuks
- Vastavalt Eesti standardile EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus, osa 5: „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ määratakse tuleohutuskuja olemasolevast ja planeeritavast tankurist ja mahutite tuulutuspüstikust 30 m ulatuses. Tuleohutuskuja seab Vanalinna tn 4 (katastritunnus 43001:001:0005) ja Vanalinna tn 1 (katastritunnus 19502:003:0265) kinnistutele kitsendusi tuleohutuskujasse ehitiste planeerimisel, esitades täiendavaid nõudeid hoonete planeeritava kasutusviisi ja tulekindluse osas. Tuleohutuskuja ulatus on esitatud planeeringu põhijoonisel illustratiivsena maksimaalse ulatusega, tegelik ulatus täpsustatakse projektiga.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 EHITISTE ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED

- Hooned on vaadeldavad kõikidest külgedest, mistõttu peavad fassaadides kasutatavad materjalid olema esinduslikud.
- Kaupluse projekteerimisel tuleb kaupluse laadimisala ja prügikogumine visuaalselt varjata, näiteks variseinaga.
- Reklaampostide vms. -elementide suurim lubatud kõrgus on 12,0m maapinnast.
- Hoone katusekaldele ei ole kitsendavaid nõudeid.

6.2 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Ehitusprojektiga tuleb tänavale ja hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.
- Tulepüsivusklass tuleb asjakohaste õigusaktide ja standardite alusel määrata ehitusprojektis.
- Tankla tehnoloogiliste seadmete (mahutid, tankurid, tuulutuspüstikud) asukohavalikul lähtuda tuleohutuskuja suuruselt ja tingimustest, mis on kirjeldatud Eesti standardis EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus, osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.
- Projekteerimisel lähtuda üleujutuste ohuga seotud riskidest ja näha ette abinõud hoonete ja rajatiste kahjustuste minimaliseerimiseks, samuti üleujutuste poolt põhjustatud võimaliku keskkonnareostuse tekkimise vältimiseks, näiteks tankla tehnoloogilised osad (püstikud, õhutustorustikud) projekteerida kõrgemale üleujutuse kõrgusjoonest jne.

6.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojektide koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Reovesi juhtida läbi reovee kanalisatsiooni kogumismahutisse.
- Sademevee juhtimine parklatelt ja katuselt haljasalale. Tankimisala sademevee kogumine ning kohtpuhastus läbi õli- ja liivafiltri ning juhtimine haljasalale.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varem ehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Sidevarustus:

- Ehitusprojektis näha ette vajalikud tööd varem ehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

7 KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva tankla muudatuse planeerimine.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbed vastavad planeeringuala naabruses levinud krundi kasutuse sihtotstarvetele.

7.2 KAVANDATU MÕJU LÄHI-PIIRKONNA KESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Kavandatu mõju lähi-piirkonnale võib pidada positiivseks. Planeeritud muudatus täiendab juba olemasolevat väljakujunenud asustust.

7.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Avalik ruum planeeringualal puudub. Planeering ei riiva avalikke huve ega väärtusi. Hoonet ümbritsev parkla, platsid ning haljasalad jäävad avatuks.

7.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

7.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE

Detailplaneeringus on arvestatud kõiki algatamise korralduses (Lääneranna Vallavalitsuse korraldus 31. mai 2023 nr 275 ja korralduse lisas 2 „Virtsu aleviku Vanalinna tn 2 detailplaneeringu lähteseisukohad“) esitatud tingimusi:

- detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduse § 126 ülesannetele;
- detailplaneering on koostatud aktuaalsele geodeetilisele alusele, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrasule nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ ;
- detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

7.6 VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE

Planeering on kooskõlas järgmiste määrustega:

1. Siseministri 07. aprilli 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
Ehitusalade kavandamisel on arvestatud 8m tuleohutuskujaga.

Planeering on kooskõlas järgmiste standarditega (standardid on soovituslikud):

1. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“
Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste lahendamine detailplaneeringuga hõlmataval alal toimub vastavalt EVS 809 - 1:2002 nõuetele. Põhimeetmeteks on:
 - *krundisisene valgustamine,*
 - *kaupluse projekteerimisel tuleb laadimisala ja prügikogumine visuaalselt varjata, lahendada selgelt piiritletud ja eraldatud alana, kus on võimalik tagada “oma hoovi tunne” ja jälgitavus ning prügiala lukustamine;*
 - *ehitusprojektiga tuleb hoonete ette näha valgustus ja selgelt arusaadav viitade süsteem. Vältida tuleb valgustamata nurgataguste alade tekkimist. Kasutada tuleb vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.*
2. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
Parkimiskohtade vajadus arvutatakse vastavalt standardile ehitusprojektiga.
3. Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
Kustutusvee vajadus vastavalt EVS 812-6:2012 + A1:2013 tagatakse tuletõrjemahutite ja -hüdrantidega. Seesmise tulekustutusvee vajadus, tuletõrjeveemahutite suurus ja kuivhüdrantide asukohad määratakse ehitusprojektiga. Juurdepääs hoonele on tagatud igast küljest.

8 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Virtsu aleviku Vanalinna tn 2 detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Lääneranna valla ja kinnistu omaniku vahel sõlmitava lepingu alusel. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed ning tehnovõrgud, nõuetekohase tuletõrjeveemahuti ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Vallal on õigus jätta detailplaneeringukohastele hoonetele ehitusload väljastamata, juhul kui Arendaja poolt ei ole täidetud eelnimetatud kohustused, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Ostjate informeerimine tuleb fikseerida kinnistute ostu-müügilepingutes.

Koostas:

Vello Kuusk, koostaja

Kontrollis:

Johann-Aksel Tarbe, planeerija