

Detailplaneeringu algataja:	Saaremaa Vallavalitsus
Planeeringu koostamise korraldaja:	Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik:	S.E.G.U. OÜ

Koostaja:	Klotoid OÜ
	Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

SIKASSAARE KÜLA TIIGI II DETAILPLANEERING

Töö nr 341025

Versioon 28.01.2026

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

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	16
	joonised	3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
1.5	Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	5
1.6	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
3.1	Krundijaotus.....	10
3.2	Kruntide ehitusõigus	10
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	10
3.4	Piirded	11
3.5	Haljastus.....	11
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4.	TEHNOVÕRGUD	11
4.1	Veevarustus.....	11
4.2	Kanaliseatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	12
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus.....	12
4.6	Side	12
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	12
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	13
6.1	Keskkonnakaitselised tingimused	13
6.2	Sotsiaal-majanduslikud ja kultuurilised mõjud	14
6.3	Tuleohutus.....	14
6.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	15
7.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	15
8.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	16

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:1000	leht 2
Põhijoonis M 1:1000	leht 3
Ruumiline illustratsioon	

SAAREMAA VALLAS SIKASSAARE KÜLAS TIIGI II DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

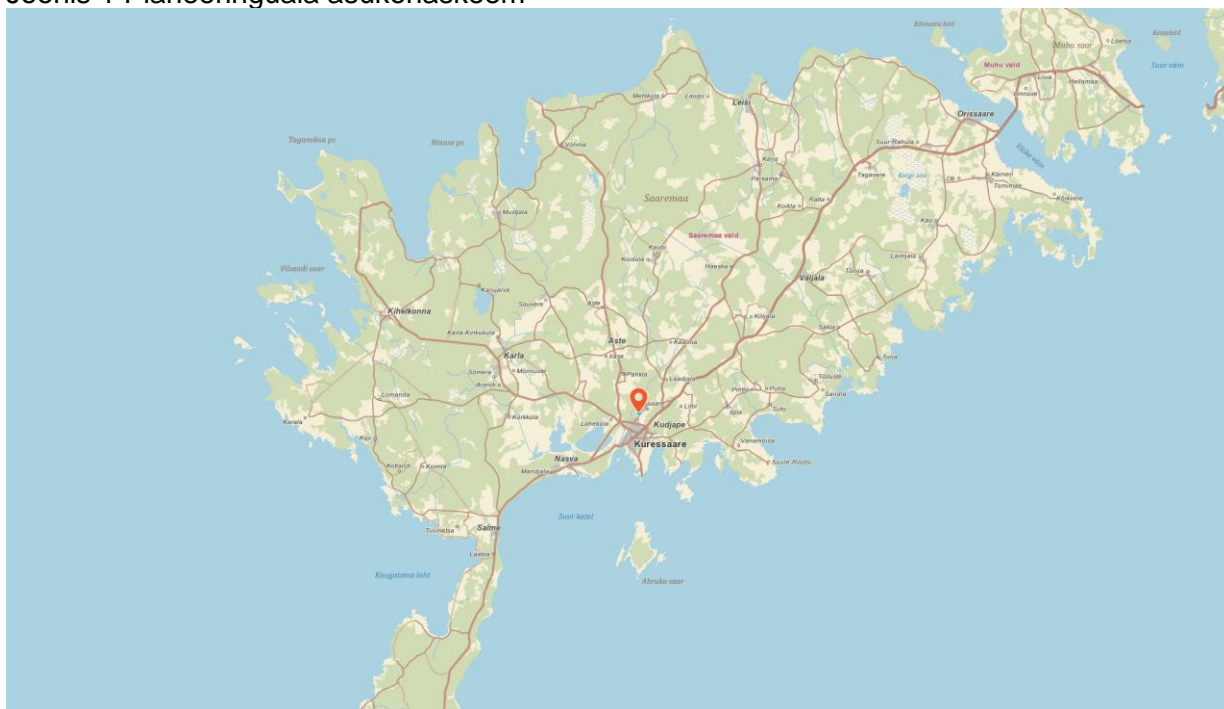
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Sikassaare külas. Planeeringuala hõlmab Tiigi (27003:001:0360) katastriüksust.

Planeeringuala suurus on ca 3,7 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Tiigi II detailplaneering algatati 23.09.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/947. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine laoplatsti ja tootmishoone rajamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 23.09.2025 korraldus nr 2-3/947 Sikassaare külas Tiigi II detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 23.09.2025 korraldusele nr 2-3/947 Sikassaare külas Tiigi II detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 23.09.2025 korraldusele nr 2-3/947 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 26-25-G, mai 2025);
- Transpordiamet 24.09.2025 Seisukohtade väljastamine Tiigi II detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/25/16197-2;
- Elektrilevi OÜ 04.11.2025 tehnilised tingimused nr 505243;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Sikassaare külas Tiigi (27003:001:0360) katastriüksusel.

Maa- ja Ruumiameti andmetel on Tiigi katastriüksusel metsamaad 35914 m² ja muud maad 1427 m².

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Kuressaare metskond 741 (43301:001:0033), Õie (27003:001:0891), Otto (27003:001:0893), Kase (27003:001:0892) ja Kuressaare metskond 1098 (27003:001:0963) katastriüksustega, hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega Tootmisbaasi (27003:001:0220)

katastriüksusega ja transpordimaa sihtotstarbega Kuressaare-Sikassaare tee katastriüksusega (27003:001:0338).

Maa-alal on kuivenduskraavid ja piirneb kirdest Kudjape peakraaviga.

Juurdepääs on tagatud Kuressaare-Sikassaare teelt varem projekteeritud (Riigitee nr 21140 Kuressaare-Sikassaare km 0-1,815 rekonstrueerimise põhiprojekt, Reaalprojekt töö nr P22061, 2024) mahasõidu kaudu, mida käesolevaks hetkeks välja ehitatud ei ole.

Maa- ja Ruumiameti geoportaali põhjavee kaitstuse hinnangu 1:400 000 kaardikihi järgi kuulub kavandatava tegevuse ala keskmiselt kaitstud põhjaveega alade hulka.

Hoonestus maa-alal puudub.

1.5 Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Omandi-vorm	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registrios
Tiigi	37341 m ²	eraomand	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0360	18801450

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Kuressaare-Sikassaare tee kaitsevöönd
Veeseadus	Kudjape peakraavi 1 m kraavikaldast	KOV	Planeeringualal paikneb Kudjape peakraav valgalaga kuni 10 km ² veekaitsevöönd 1 m
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 10 kV maakaablit	Elektrikaabli valdaja	Planeeringualal asub 10 kV maakaabel
Sundvaldus	Joonisel näidatud ulatuses	Elering AS	Planeeringualal asub sundvaldusega tehnovõrk
Asjaõigus	Joonisel näidatud ulatuses	Elektrilevi OÜ	Planeeringualale on sõlmitud isikliku kasutusõiguse Elektrilevi OÜ kasuks

1.6 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku äärealal. Maakonnaplaneeringus on välja toodud, et roheline võrgustik (ka rohevõrgustik) on määratletud Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 28.04.2008 korraldusega nr 474). Teemaplaneeringuga arvestatakse maakonnaplaneeringus täielikult, mistõttu uut arutelu rohevõrgustiku teemal ei avatud. Planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 10 järgi on üldplaneeringu ülesanne rohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine. Kehtivas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1) rohevõrgustikku planeeringuala piirkonnas määratud ei ole.

Roheline võrgustik on suhteliselt looduslikus seisundis olevate, ekstensiivselt kasutatavate alade seostatult toimiv süsteem, mis aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust.

Maakasutuse kavandamiseks Saare maakonnas rohelise võrgustiku aladel on maakonnaplaneeringus esitatud tingimused sidususe tagamiseks, mida tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.

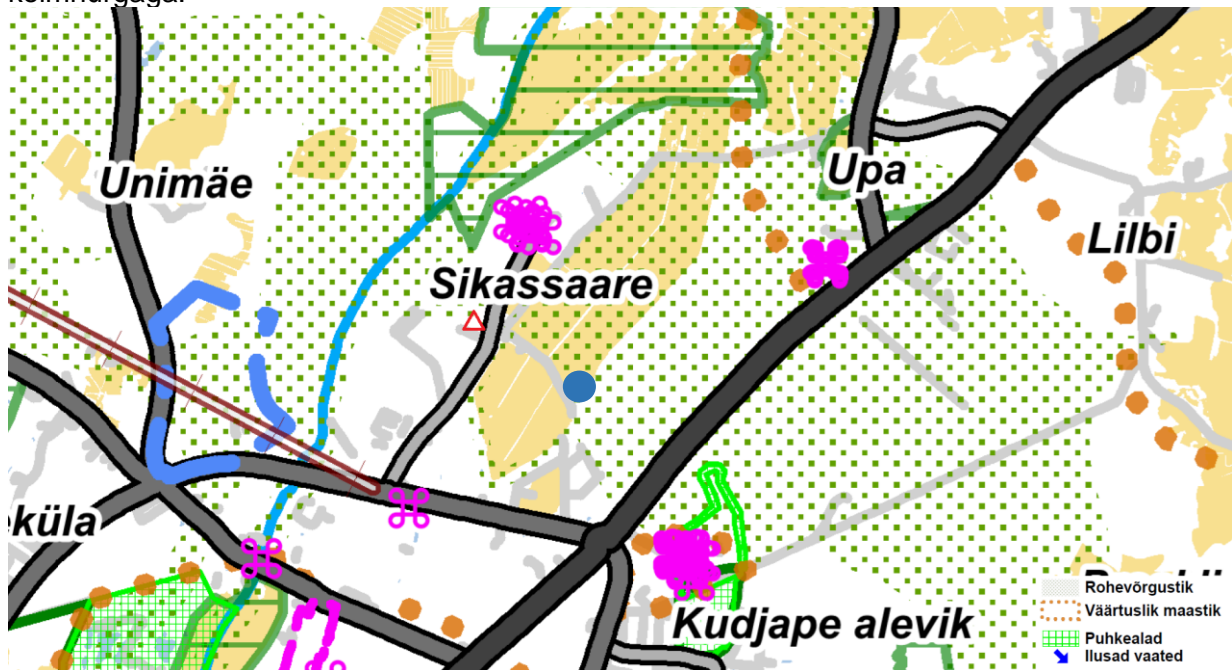
Tingimused maakasutuse kavandamisel:

1. Vältida olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist.
2. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel.
3. Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.
4. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
5. Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.

Maakonnaplaneeringust tulenevale rohevõrgustiku alale on osaliselt kavandatud materjali ladustamise ala ja hoonestusala. Väljaspoole nimetatud alasid piirete rajamine ei ole lubatud. Piirete alumine serv tuleb rajada maapinnast 10-20 cm kõrgemale, et tagada väiksemate ja keskmise suurusega loomade läbipääs aia alt.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldjoontes Saare maakonnaplaneeringule 2030+ vastav.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+ Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1. Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 kohaselt on haljasmaa juhtotstarve antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel – põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on üldplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaja ja elamumaja. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse laoplatši rajamist ja tootmishoone ehitamist, mis tingib tootmismaja sihtotstarbe määramise vajaduse. Planeeritud hoonestus on kavandatud keskkonda mittehäiriva ettevõtluse tarbeks. Tootmismaja sihtotstarve on lubatud ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Ettevõtlusala juhtotstarbe all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, sh Mõisaküla põllumajandustootmisala. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaja ja tootmismaja ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga.

Hoone ja laoplatz on kavandatud ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alale, kuhu ei ole tootmismaa sihtotstarvet määrata lubatud.

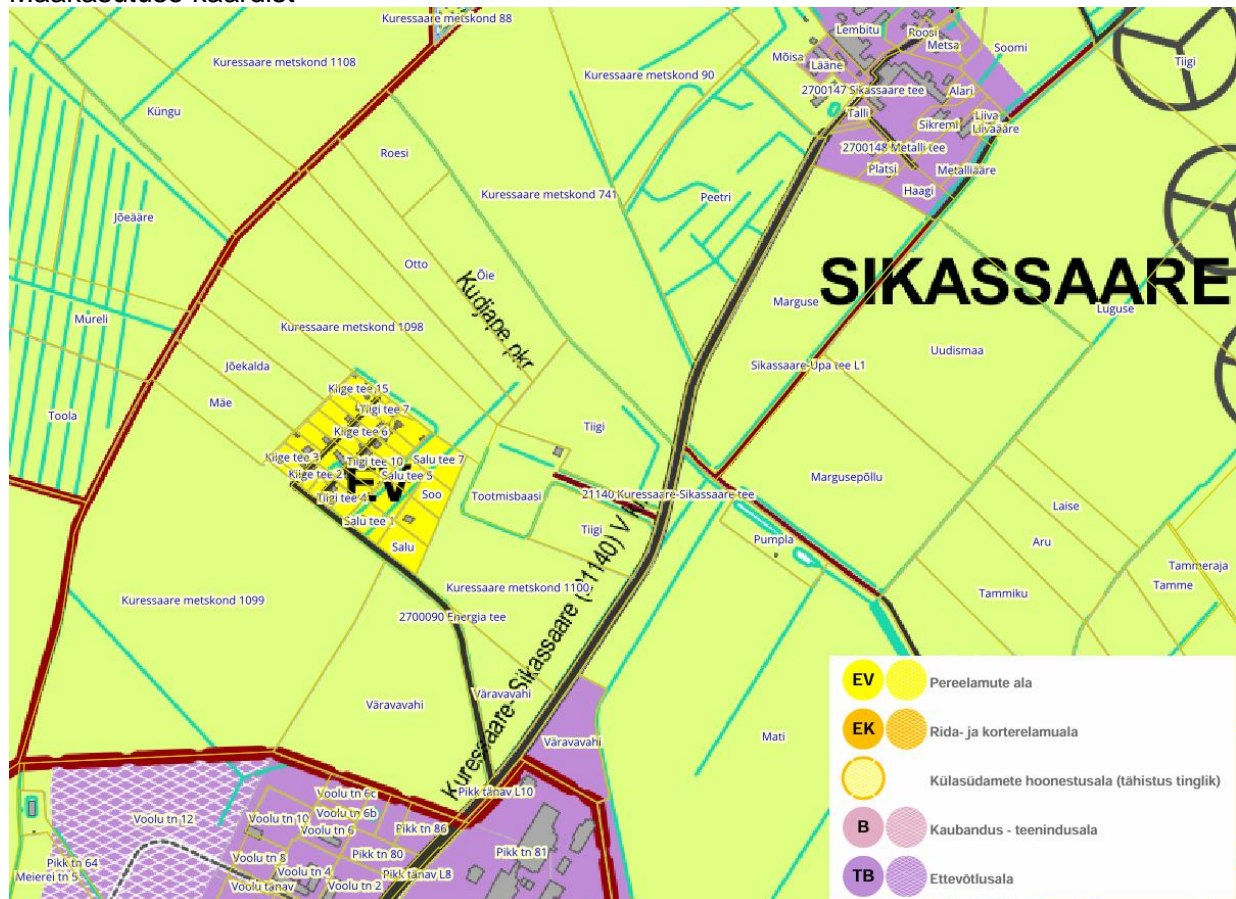
PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Maa-ala valdava otstarbe järgimine ei tähenda ilmingimata, et maa-alal ei võiks olla üksikuid kinnistuid, millel on teistsugune otstarve. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust.

Ühisplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Kavandatav hoonestusala ja laoplatzi ala on kokku 16497 m², mis on ca 44% kogu Tiigi katastriüksuse pindalast. Seega kavandatav hoonestusala ja laoplatzi ala ei ole katastriüksusel asuvast haljasmaa juhtotstarbega alast valdav (üle 51%), seega ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega ühisplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal, inventeeritud vääriselupaiga alal ega toetuskõlbulikul põllumaal. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, kuid läheduses asub ka elamumaid, tootmismaid ja ärimaid. Katastriüksus piirneb tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega, millel asub laoplatz. Planeeringuala piirneb avaliku teega. Planeeringuala asub Kuressaare linna piirist 500 m kaugusel ja ettevõtlusala juhtotstarbega alad asuvad planeeringualast ca 300 m kaugusel edelas ja ca 500 m kaugusel kirdes. Lähimad eluhoonetega hoonestatud kinnistute õuealad asuvad planeeringuga kavandatud hoonestusalast ca 190 ja 210 m kaugusel. Hetkel koostamisel olevas Saaremaa valla üldplaneeringus on planeeringualale kavandatud äri- ja tootmise maa-ala.

Eelnevast tulenevalt võib järeldada, et planeeritav tootmisotstarbeline hoonestus ja maakasutus laoplatzina sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning planeeritav tegevus vastab kehtivale ühisplaneeringule.

Joonis 3 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu Maakasutuse kaardist



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Sikassaare külas Kuressaare linnapiirist ca 500 m kaugusel.

Ettevõtlusala asuvad planeeringualast ca 500 m kaugusel lõuna ja edela pool ning ca 600 m kirde pool. Lähimad eluhooned asuvad planeeringuga kavandatud hoonestusala ca 190 ja 210 m kaugusel. Koostamisel olevas Saaremaa valla üldplaneeringus on planeeringualale kavandatud äri- ja tootmise maa-ala.

Juurdepääs on kavandatud Kuressaare-Sikassaare teelt varem projekteeritud (Riigitee nr 21140 Kuressaare-Sikassaare km 0-1,815 rekonstrueerimise põhiprojekt, Reaalprojekt töö nr P22061, 2024) mahasõidu kaudu.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kuna lähipiirkonnas on palju tootmisettevõtteid, siis planeeritava tegevuse asukoht on sobilik.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualale on kavandatud laoplatz materjali ladustamiseks ja hoonestusala planeeritavat tegevust koordineeriva kahe hoone rajamiseks.

3.1 Krundijaotus

Planeeritud krunt järgib olemasoleva Tiigi katastriüksuse piiri.

Tabel 3 Krundijaotus

Planeeringujärgne krunt		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Tiigi	37341 m ²	Laohoone maa TL Tootmishoone maa TT Looduslik maa HL minimaalselt 51%

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus alla 20 m² ja üle 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Planeeringuga on kavandatud hoonestusala ehitusõigusega määratud hoonetele ja ala laoplatsi rajamiseks.

Krundi pindala: 37341 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Laohoone maa TL
Tootmishoone maa TT
Looduslik maa HL minimaalselt 51%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud kõrgus: 8,0 m

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 1200 m²

Hoonete suurim lubatud maa-alune sügavus: 2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Katusekalle: 0-40 kraadi

Katusetüübid: lamekatus või kahepoolne viilkatus

Harjajoon: paralleelne või risti Kuressaare-Sikassaare teega

Välisviimistlusmaterjalid: keelatud kasutada inimese tervisele ohtlikke viimistlusmaterjale.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs on kavandatud Kuressaare-Sikassaare teelt varem projekteeritud (Riigitee nr 21140 Kuressaare-Sikassaare km 0-1,815 rekonstrueerimise põhiprojekt, Reaalprojekt töö nr P22061, 2024) mahasõidu kaudu.

Hajaasustuses parkimisala kavandamiseks puuduvad kehtivad normid ja standardid. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade arv ja asendiplaaniline lahendus anda hoone projekteerimise käigus.

3.4 Piirded

Turvalisuse eesmärgil võib laoplatsti ja hoonestusala piirata aiaga. Piirdeid ei ole lubatud rajada looduslikule alale krundi loode ja kagu osas. Piirde rajamisel on võimalikuks piirdetüübiks maksimaalselt 2 m kõrgune roheline toonis keevisvõrkaed. Piirete alumine serv rajada maapinnast 10-20 cm kõrgemale, et tagada väiksemate ja keskmise suurusega loomade läbipääs aia alt.

3.5 Haljastus

Planeeritav krunt on enamuses osas metsamaa, osaliselt on metsa maha võetud krundi keskosas ja põhjaosas. Puid on lubatud maha võtta ainult planeeritud laoplatstil ja hoonestusalal. Ülejäänud osas tuleb kõrghaljastus säilitada. Uut haljastust planeeritud ei ole.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on tasane languga kirde suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 3,3-2,3 m.

Vertikaalplaneering lähtub asukoha reljeefist ning projekteeritavatest kõrgusmärkidest. Teed ja platsid tõsta ümbritsevast maapinnas veidi kõrgemale.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundile on planeeritud puurkaev. Veetarbimine jääb alla 5 m³ ööpäevas. Lähtuvalt veeseadusest on puurkaevule kavandatud hooldusala 10 m raadiusega.

4.2 Kanalisatsioon

Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on põhjavesi piirkonnas pinnaselt tuleneva reostuse suhtes keskmiselt kaitstud, tegelik kaitstud lähimate puurkaevude geoloogiliste läbilõigete alusel on nõrgalt kaitstud.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja juhtida puhastatud heitvesi Kudjape peakraavi. Puhastatud heitvee juhtimisel suublasse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“.

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

Veeseaduse § 127 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

2. Paigaldada hoone juurde reovee kogumismahuti. Kogumismahutile tuleb tagada pургimisauto juurdepääs.

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

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutaval tühjendusautol.

Täpsed reoveerajatiste asukohad selguvad projekteerimise käigus. Kui asukoht tekitab täiendavaid kitsendusi piirinaabritele tuleb see piirinaabriga kooskõlastada.

4.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademevesi suunata põik- ja pikikalletega rohelistele aladele või Kudjape peakraavi.

Mahasõidu alla paigaldada truup.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel tugineda määrusele "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused."

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on väljastanud 04.11.2025 tehnilised tingimused nr 505243.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on projekteeritud liitumisprojektiga LC4015. Projekteeritud lahendus on kajastatud planeeringu Põhijoonisel.

Alajaama AJ14884:(Valjala) fiidri F2 pealt on projekteeritud planeeritud krundini AXPk.4x120 mm² maakaabel MPL441391 ning projekteeritud 1-kohaline sokli liitumiskilp LK237238.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojustumpasid. Maakütte kontuuri või puuraugud on lubatud rajada hoonestusala või materjali ladustamise ala piirides. 200 m² kütava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri paigaldamiseks.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate mobiilsete lahenduste kaudu.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Elektriliitumise rajamiseks on Tiigi kinnistul isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritav tegevus ei hõlma keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid keskkonna mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole.

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

- Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku äärealal. Maakonnaplaneeringust tulenevale rohevõrgustiku alale on osaliselt kavandatud materjali ladustamise ala ja hoonestusala. Väljapoole nimetatud alasid ei ole piirete rajamine lubatud. Piirete alumine serv tuleb rajada maapinnast 10-20 cm kõrgemale, et tagada väiksemate ja keskmise suurusega loomade läbipääs aia alt.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹”.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Ehitustegevuse aegselt peab seadmete ja tehnika hoidmine ja käsitlemine olema tagatud selliselt, et saasteainete pinna- ja põhjavette sattumine on välistatud.
- Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmekäitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba/registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmekäitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtuda jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest.
- Puhastatud heitvee juhtimisel suublasse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”.

- Jäätmete kogumine ja käitlemine toimub vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale nr 26, vastu võetud 26.08.2022.a.

6.2 Sotsiaal-majanduslikud ja kultuurilised mõjud

Kavandatava tegevuse tulemusena tekib tõenäoliselt juurde mitu töökohta, mis suurendab piirkonna tööhõivet. Tööhõive suurenemisega kaasneb kohalikule omavalitsusele laekuv maksutulu.

Oluline kultuuriline mõju ettevõtmisel puudub.

6.3 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklass lahendada ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Siseministri 18.02.2021 määruse „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi, kui hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale on kavandatud materjali ladustamise plats. Ladustamistingimused on täidetud kui palgi- ja saematerjalid virnastatakse või saepuru, hakkepuuit, freesturvas, rehvid jms kuhjatakse mitmesse auna. Virn või aun on võrdsustatud tuldkartva (TP 3) ehitisega.

Ühe virna või auna soovituslik suurus:

laius kuni 20 m

kõrgus kuni 9 m

pikkus kuni 50 m

pindala kuni 1 000 m²

põlevmaterjali kogus kuni 7 000 m³

Virna või auna ohutusvahemaa kõrval paiknevast virnast või aunast on vähemalt 8 m. Ohutusvahemaa hoitakse põlevmaterjalidest alati puhas.

Päästemeeskonna juurdesõidutee rajatakse üldjuhul ringteena ümber virna või auna. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi.

Ohutusvahemaa, päästesõiduki juurdesõidutee ümber virna või auna, ladustamise platsile ja veevõtukohale peab olema kõvendatud pinnasega (vähemalt 26 000 kg kandevõimega, vähemalt 3,5 m laiune, manööverdamisplatsi rajamisel tuleb arvestada põhiauto ja paakauto pöörderaadiusega, mis on 9 m).

Põlevmaterjalide lahtise laoplatsti territooriumile on otstarbekas ette näha ühe reservplatsi olemasolu, kuhu on võimalik tulekahju korral põlevat saepuru, hakkepuitu, freesturvast jms ümber ladustada. Reservplatsi asukoha valikul tuleb arvestada samade ohutusvahemaadega, mis on ette nähtud ladustamisalale.

Kui objekti territooriumil ladustatakse põlevmaterjali rohkem kui 1000 m³, koostatakse objekti territooriumil põlevmaterjali ladustamise kohta plaan ja esitatakse see kooskõlastamiseks asukohajärgsele päästikeskusele.

Ladustamisala kustutusvee vooluhulk määrata veevõtumahuti ja -koha projekteerimise käigus suurima ladustamisala ümbermõõdu järgi, arvestades iga 50 meetri kohta vooluhulgaks 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Planeeringu joonisel on markeeritud veevõtumahuti ja veevõtukoha tinglik asukoht.

6.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeritava puidu ladustamise platsi ja kontorihoone rajamisega ei kaasne otsest kuritegevuse riski suurenemist, kuid territooriumi kasutus võib teatud tingimustel soodustada vargusi, vandalismi või omavolilist viibimist alal.

Järgnevalt on toodud soovitusel kuritegevuse ennetamiseks:.

- Materjali ladustamise ala ja hoone ümbrus piirata aiaga, mis takistab omavolilist juurdepääsu. Sissepääsud varustatakse väravasüsteemiga.
- Ladustusalale ja hoone ümbrusse rajada välisvalgustus, mis tagab nähtavuse pimedal ajal ja vähendab varjatuse võimalust.
- Territooriumile on soovituslik paigaldada videovalve.
- Ladustusalad paigutada nii, et järelevalve oleks lihtne, vältides visuaalselt varjatud kohti.
- Valgustus ja videovalve projekteerida nii, et see ei tekitaks häiringuid lähedal asuvale elamualale.
- Hoone projekteerida hea nähtavuse põhimõtte järgi, hoone ümbrus peab olema avar ja ilma varjatud nurgatagusteta.
- Aknad, ukse ja muud sissepääsupunktid projekteerida vandaalikindlate lahendustega.
- Vajadusel kasutada turvatöötajat või patrullteenust väljaspool tööaega.

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema riigitee ristumiskoht välja ehitatud, lähtudes huvitatud isiku ja Transpordiameti vahel 28.05.2025 sõlmitud ristumiskoha ehitamise lepingust nr 7.1-1/25/5230-2, ja Transpordiametile üle antud.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

3. Katastriüksuse sihtotstarve muutmine.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised ja krundisisesed teed peavad olema võetud kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatiste esitamise ajaks.

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Tiigi

Krundi pindala:	37341 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Laohoone maa TL Tootmishoone maa TT Looduslik maa HL minimaalselt 51%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud kõrgus:	8,0 m
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind:	1200 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune sügavus:	2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	0-40 kraadi
Katusetüübid:	lamekatus või kahepoolne viilkatus
Harjajoon:	paralleelne või risti Kuressaare-Sikassaare teega
Välisviimistlusmaterjalid:	keelatud kasutada inimese tervisele ohtlikke viimistlusmaterjale.