

Klotoid OÜ projektbüroo
Töö nr 030224
Tellija: Shethia Grupp OÜ



Saare maakond Saaremaa vald
Orissaare alevik
Ranna pst 23 ja 25
detailplaneeringu
eskiislahendus

Klotoid OÜ projektbüroo projektijuht
Planeerija

Indrek Himmist
Pille Hein

SELETUSKIRI Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu eskiislahendusele.

1. Olemasolev olukord

Planeeringu ala asub Saaremaa idaosas, Orissaare alevikus. Planeeritavateks maaüksusteks on Ranna pst 23 (55001:008:0313) ja Ranna pst 25 (55001:008:0314).

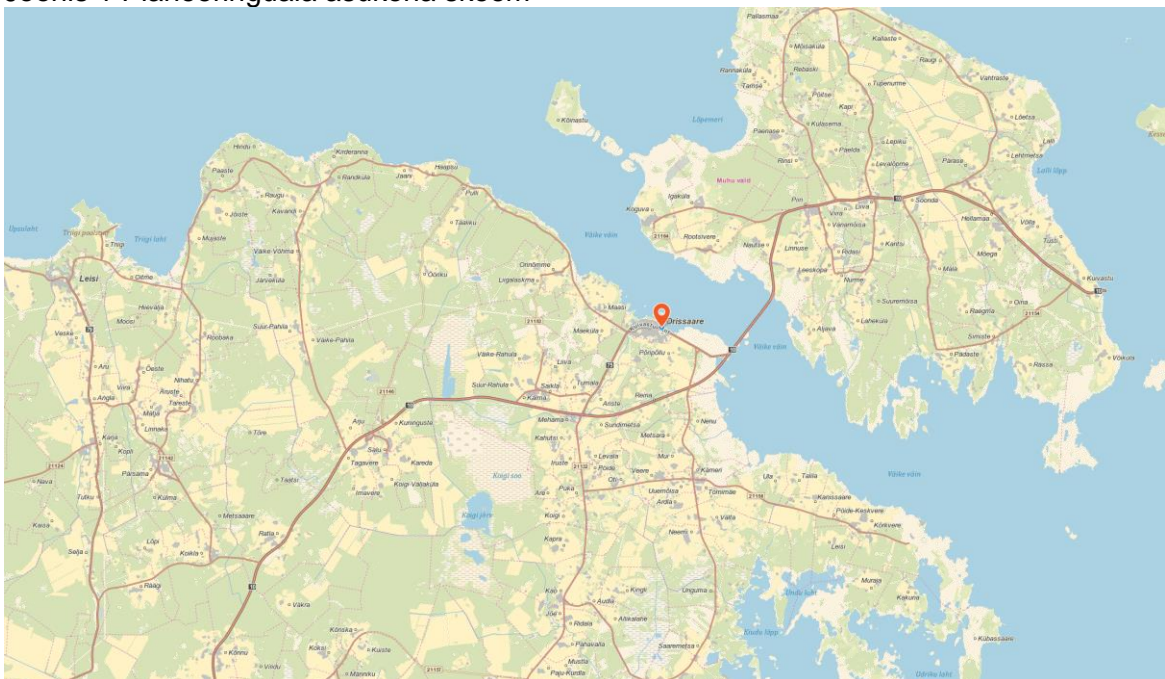
Planeeringuala piirneb kirdest Väikese väinaga, kaugust kuivastu mnt 43 üksikelamumaaga, lõunast Tumala-Orissaare-Väikeseväina teega, edelast ja läänest Ranna puisteega ja põhjast ühiskondlike ehitise maa sihtotstarbega Ranna pst 19.

Maa-ameti kaardi järgi on Ranna pst 23 2824 m² looduslikku rohumaad ja 37 m² muud maad ning Ranna pst 25 on 150 m² looduslikku rohumaad, 4285 m² metsamaad ja 10858 m² muud maad. Ehitisregistri järgi paikneb Ranna pst 23 katastriüksusel 1955 a rajatud 285,4 m² ehitisealuse pinnaga ilu- ja isikuteenuste hoone ja 64,8 m² ehitisealuse pinnaga elamu, kooli vms abihoone. Ranna pst 25 on ehitisregistri andmete järgi hoonestamata. Lisaks asuvad Ranna pst 23 katastriüksusel konteiner köök ja baar, väli WC, laste mängutelk, personali telgid ja majutustelgid ning maakelder.

Maa-alal on Maa-ameti kaardirakenduse järgi märkimisväärne üleujutusala mis on reaalsuses vähenenud varasemalt valla poolt toime pandud maa-ala täitmisega.

Planeeritava ala pindala on 18154 m²

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem



Planeeritavate kinnistute andmed

Kü. aadress	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Ranna pst 23	2861 m ²	Ärimaa 100%	55001:008:0313	3132034
Ranna pst 25	15293	Üldkasutatav maa 100%	55001:008:0314	3988034

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	Saaremaa vald	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m põhikaardijärgsest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseadus	50 m põhikaardijärgsest veepiirist ja rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses 100 m	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluala
Looduskaitseadus	100 m põhikaardijärgsest veepiirist	Saaremaa vald	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laiuse äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m ning tänava kaitsevöönd 10 m sõiduraja välimisest servast	Transpordiamet Saaremaa vald	Planeeringuala piirneb Tumala-Orissaare-Väikese väina teega ja Ranna puisteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Kliimaministri määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud

Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja 20 m	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paikneb reoveepumpla
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektri- ja siderajatisest ning 0,4 kV maakaablist ja sidekaablist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektrikapp, 0,4 kV maakaabel, sidekapp ja sidekaabel

Juurdepäas maaüksusele Ranna puisteelt.

2. Vastavus üldplaneeringule

Maa-alal kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve Ranna pst 23 maaüksusel ärimaa ja Ranna pst 25 maaüksusel virgestus puhkeala. Kogu planeeringuala jääb rohekoridori alale.

Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et korduvalt üleujutatavat ala alevikus ei määrata, seega saab ehituskeeluvööndi piiri määramisel aluseks võtta üldplaneeringu kaardile kantud ehituskeeluvööndi piir (50 meetrit veepiirist). Lisaks LKS välja toodud erandi alusel rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Seega väljaspool metsaala ulatub ranna ehituskeeluvööndi piir 50 m veepiirist ja metsaalal 100 m veepiirist.

Planeeringualast põhjasuunas jäävad elamud paiknevad ca 20 -35 m kaugusel veepiirist ja ning ida-kagu suunas jäävad elamud ca 20-70 m kaugusele veepiirist. Planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist 25 m rannajoonest, mis kauguse poolest sobitub olemasolevate elamute paigutusega. Lisaks on Ranna pst 25 krundi puhul tegemist juba varasemalt suures osas täidetud maa-alaga (v.a metsaala) ning looduslikku ala seal taastada ei ole enam võimalik.

Lähtuvalt sellest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3. Üldiselt planeeringulahendusest

Ranna pst 23 ja 25 krundid või liita üheks krundiks, aadressiga Ranna pst 23. Krundile on kavandatud puhke- ja majutusehitised. Ranna pst 23 peamaja on kavandatud rekonstrueerida. Maaüksusel asuvad konteiner köök ja baar, välikäimla, laste mängutelk, personali telgid ja majutustelgid ning maakelder on kavandatud säilitada.

Kogu maa-alale on planeeritud rajada majutustelgid. Telgid on jaotatud suured majutustelgid ja väikesed majutustelgid. Kõik väikesed telgid on hooajalised, telgid püstitatakse üldjuhul mais ja võetakse maha septembris. Puidust alusterrass millele telgid püstitatakse jääb kohale aastaringsest. Suured telgid koosnevad hooajalisest telgi osast ning vannitoa ja WC osast telgi taga mis ehitatakse aastaringseks. Vannitoa osa ühendatakse kanalisatsioonivõrku.

Planeeritud parkimisala äärde on kavandatud hoone saalile ja abiruumidele. Ühekorruseline hoone, mis on mõeldud kogunemissaaliks koos selle abiruumidega.

Lisaks on kavandatud telgid personalile ja 4 abihoonet (supelranna kuur, metsamaja, inva WC ja kuur). Metsamaja on kavandatud ala idapoolsesse osasse. Alal asetseb hetkel vana kaeviku või keldri müürijäänus.

Ranna-ala soovitakse puhastada kõrkjatest ja kujundada krundi põhjaosa supelrannaks. Keskkonnaameti soovitus oli puhastada 30 meetrine riba kõrkjatest ning ladustada tekkiv mass krundile nii, et täidetud ala kujundaks lauge kalda. Krundi põhjaosas paiknev supelrand on kujundatud kahele tasandile. Ülemisele tasandile on planeeritud terrassid päevitamiseks, lõkkeplats, supelranna tarvikute kuur ja puitkai pääsuga ujuvplatvormile. Madalamale liivarannale viib mugav puidust laudtee.

Ladustatava massi täpne ruumala sõltub kõrkjate juure sügavusest. Keskkonnaameti soovitus oli 40 cm kaevamine veepõhjast, liiga sügav kaevamine võib tekitada ohtliku olukorra supelrannas, samas on paadi kohale vaja sügavamalt süvendamist.

Ladustamiseks on valitud üleujutusala metsaserval, et majutustelke paremini krundile paigutada, krundi idapoolse kalda täimise ning põhjapoolse kalda laugemaks muutmise. Metsapoolne ladustamine sõltub paiksest loodusest, et täitev mass olemasolevate puude tüvesid ei kataks. Üleujutusala mereni tuleb luua trupp, et üleujutusala vesi püsima ei jääks. Rannaalal külgedele on eskiisis loodud täidetud tugikaldad, et vesi toodud liiva hiljem ära ei uhuks.

Ranna-alale on kavandatud terrassid päevitamiseks. Tegemist on hooajaliste telkide puitplatvormidega, mida hakatakse kästama supelranna terrassidena.

Ala kirdenurka on kavandatud ujuvplatvorm. Ujuvplatvormil peaks olema võimalus õhtusöögi nautimiseks. Lisaks on kavandatud ujuvplatvormid päevitamiseks ja suplemiseks kõrkjate vahel eraldatuna. Päevituskohani viib laudtee.

Veepiirile on kavandatud linnuvaatlusplatvorm lindude vaatlemiseks, mis moodustab ujuvplatvormidega ringtee kõrkjate vahel kõndimiseks.

Krundi idapoolse rannaäär soovitakse ühendada metsateega mis jõuab tagasi krundi keskele. Metsarada võiks olla katmata, kuid parkla poolne madalam üleujutusala võib vajada kohati laudteed raja läbimiseks.

Ala keskele on kavandatud looduslik bassein.

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse enamuses osas mõlemal krundil, v.a metsamaja kohal. Metsateed kavandatakse nii, et ei ole vaja metsa raadata. Ranna pst 25 krundile on plaanis lisada kõrghaljastust, Saaremaa rannaaladele

omaseid mände ning kadakaid. Parkla lähedusse on paiguti plaanis istutada lehtpuid või põõsaid, et parklat ülejäänud alast varjata.

Juurdepääs alale on Ranna puiesteelt ning tänava äärde on kavandatud parkla kuhu mahub ca 24 sõiduauto kohta.

Ranna pst 23 ehitusõigus

Krundi pindala:	18154 m ²
Krundi kasutamise otstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Majutushoone maa ÄM Metsamaa MM
Lubatud hoonete maks arv krundil:	8
Lubatud hoone maks kõrgus:	9 m
Linnuvaatlustorni maks kõrgus:	7 m

Planeeritud supelranna piires võib rajada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatise lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p 3. Supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised on terrassid päevitamiseks, jalgteed s.h laudteed.

Ujuvplatvormide (sh linnuvaatlusplatvorm) ja laudteede on samuti supelranda teenindavad puhkerajatised.

Ülejäänud osas on planeeringulahenduse elluviimise eelduseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine 25 m põhikaardijärgsest rannajoonest ning linnuvaatlusplatvormini viiva tee osas.

Ehitamine avalikku veekogusesse vastavalt ehitusseadustiku 12. peatükile.

4. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahendused antakse vastavalt tehnorajatiste valdajate ja kohaliku omavalitsuse tehnilistele tingimustele.