



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)


Tellija: Orissaare Vallavalitsus
Kuivastu mtn 33, Orissaare alevik 94601

Finantseerija: AT Sim OÜ
Võidu tn 29, Orissaare
Saare maakond

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

ORISSAARE ALEVIK
SADAMA TN 5a
DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 11-14-DP
Algatatud 19.12.2013 otsusega nr 18

Koostajad: Alar Oll 
Janika Jürgenson
Esitatud: september 2014

KURESSAARE 2014

SISUKORD

I Menefludokumendid

1. Orissaare Vallavalitsuse korraldus nr 3, 08. jaanuar 2014.a. koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Orissaare Vallavolikogu 19.12.2013 otsus nr. 18

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud..	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	3
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	4
3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	4
3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	4
4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	5
4.1. Planeeritud ehitusõigus.....	5
4.2. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	5
4.3. Krundile pääs ja parkimine	5
4.4. Tuleohutusnõuded.....	6
4.5. Keskkonnakaitselised tingimused.....	6
5. Tehnovõrkude lahendus.....	6
5.1. Elektrivarustus	6
5.2. Sidevarustus	6
5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	6
5.4. Soojavarustus	6
6. Servituudid.....	6
7. Energiatõhusus	7
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	7

III Joonised

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaani

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega

II SELETUSKIRI.

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Orissaare Vallavalitsuse korraldus nr 3, 08. jaanuar 2014.a. koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad.
- Orissaare Vallavolikogu 19.12.2013 otsus nr. 18, detailplaneeringu algatamine

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009.a
- „Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuaastani 2017 keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“. Koostaja Consultare OÜ, 2008a.
- Orissaare valla ehitusmäärus, vastu võetud 25.02.2010, nr 5.
- Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmekava 2011-2015, vastu võetud 21.04.2011, nr.55.
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine)

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Sadama tn 5a katastriüksuse maa-ala geodeetiline alusplaan“. Koostatud GB Geodeesiabüroo OÜ, töö nr: G-12-14, mõõdistamise aeg: 12.02.2014.a.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Olemasoleva ehitise laiendamine
- Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine
- Liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste põhimõtteline lahendamine.
- Servituutide vajaduse määramine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Sadama tn 5a kinnistu Orissaare alevikus. Kinnistu piirneb järgmiste katastriüksustega: Ranna pst 4 (55001:008:0192), Sadama tn 5 (55001:008:0345), Ranna puiestee (55001:008:0370) ning Sadama teega.

Sadama tn 5a kinnistu on katastritunnusega 55001:008:0301, registriosa nr 3357634, suurusega 1892 m², olemasoleva sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa-100%.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Sadama tn 5a kinnistul paikneb endine spordihoone, mida kasutatakse ehitusmaterjalide laohoonena. Ranna pst-ga paralleelselt paikneb kõrgetest määndidest moodustuv puuderivi. Pääs kinnistule toimub Sadama tänavalt. Naaberkiinnistud on hoonestatud.

3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on AT Sim OÜ-le kuuluv Sadama tn 5a kinnistu (seisuga september 2014) sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa-100% .

Kinnistul paiknevad kanalisatsiooni- ja veetorustikud ning madalpinge maakaablid.

3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringule on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks ärimaa. Ärimaa - kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad. Planeeringuga muudetakse sihtotstarvet: 90% tootmiskaas ja 10% ärimaaks.

3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Katastriüksust kruntideks ei jagata.

Tabel 1 Planeeritav kinnistu

Pos nr	Planeeringu järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
1	Sadama tn 5a	1892	90% tootmismaa (003,T), 10% ärimaa (002, Ä)	90% laohoone maa TL; 10 % büroohoone maa - ÄB

4.1. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringus on esitatud täiendav hoonestusala juurdeehituse ehitamiseks. Kuna planeeritav hoone osa paikneb kinnistu piirile lähemal kui 4 m, on kohustuslik lahendus kooskõlastada Ranna pst 4 kinnistu omanikega.

Krunt pos 1 (Sadama tn 5a)

Krundi kasutamise sihtotstarve- 90% tootmismaa (T) ning 10 % ärimaa (Ä)

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 775 m² (täisehitusprotsendiga 41%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - 9 m maapinnast (1 korrus)

Juurdeehituse max kõrgus 5.30

Ranna pst 4 piirile tulemüür või tuletõkkesein.

4.2. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Olemasolevast hoonestusest domineerivad piirkonnas kahekorruselised lameda- ja viilkatusega hooned. Ranna puiestee merepoolne osa on hoonestamata.

Alale nähakse ette piirdeaed, mis suures osas kulgeb kinnistu piiril. Lõuna poole planeeritud piirde asukoha valikul on arvestatud, et Sadama teelt mahasõidul ei takistaks see pääsu naaberkinnistule. Piirkonnas on kasutatud puit- ja võrkaedasid kõrgusega a`1,5 m. Maa-alal eksisteeriv väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Likvideerida on lubatud üksikud puud seoses Ranna pst-lt mahasõidu planeerimisega.

Arhitektuursed piirangud, pos 1 (Sadama tn 5a):

- Katuse kaldenurk 0-15 kraadi
- Piirded: Soovitavalt vertikaalsed puitlippaiad, kõrgusega maksimaalselt 1,5m või hekid ja võrkaiad.
- Välisseinte viimistlus: puit, kivi või krohvitud, sokliosa betoon.
- Aknaraamid ja ukсед- puit, puitaluiniinium, PVC.

4.3. Krundile pääs ja parkimine

Alale on juurdepääs Sadama teelt ning lisaks planeeritakse juurdepääs Ranna pst-lt. Parkimine toimub omal krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivile. Kokku planeeritakse 6 parkimiskohta.

4.4. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis V (büroohoone) ja VI (laohoone). Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb hoonestusalast ca 150 m kaugusel Kaluri tn 1 Päästekomando territooriumil.

4.5. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeritav tegevus (juurdeehitus) ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Alal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Elektrivarustus

Lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ-ga 17.04.2014 sõlmitud liitumisleping nr 219236. Olemasolev madalpinge maakaabelliin nähakse ette likvideeritavana. Uus liitumine toimub Ranna pst-l asuvas maakaabelliinist.

5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Kinnistu on varustatud vee- ja kanalisatsiooniga. Säilib olemasolev olukord. Sajuveed immutatakse pinnasesse.

5.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte: õhksoojus- või õhk-vesi soojuspump. Alternatiivküttena võib kasutada päikesepaneele.

6. Servituudid

Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1 (Sadama tn 5a)	Sadama tn 5 (55001:008:0345)	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Sadama tn 5 (55001:008:0345)	Pos 1 (Sadama tn 5a)	Reaalservituut	Juurdepääsutee
Sadama tn 5 (55001:008:0345)	Pos 1 (Sadama tn 5a)	Reaalservituut	Vee- ja kanalisatsioonitorustik

7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatarbimusest. Hoone projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõudest“.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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

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

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.