

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: ORISSAARE VALLAVALITSUS

T – 030-08

A – 32

SAARE MAAKOND,
ORISSAARE VALD,
TUMALA KÜLA,
MÕISA KATASTRIÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2008**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Tehnovõrkude plaan.	DP-4
Planeeritud elektriühendus.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Orissaare Vallavolikogu otsus nr 153, 14. august 2007.a Tumala mõisa katastriüksuse 55001:006:0107 detailplaneeringu algatamiseks koos lisaga: Lähteülesanne 26. juuni 2008.a.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 152551.
Mõisa katastriüksuse, 55001:006:0107, kitsendused.
Reoveepuhasti koos tööprotsessikirjeldusega.
Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 10713565, 07.05.2009

SELETUSKIRI.	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.....	6
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	6
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	6
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. KESKKONNAKAITSE, HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	9
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	10
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	10

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Mõisa katastriüksuse Tumala külas, vastavalt katastri tunnusega 55001:006:0107, registriosa nr 2400734, suurusega 7,44ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Mõisa kinnistu omanikud Jana ja Veljo Maripuu, 2007. a, taotlusega Orissaare Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr 153, 14. august 2007.a Tumala mõisa katastriüksuse 55001:006:0107 detailplaneeringu algatamiseks koos lisaga: Lähteülesanne 26. juuni 2008.a.
- Katastriüksuse plaan.
- Geodeetiline alusplaan: **OÜ GPP**, töö nr 3, 2008.a.
- Vabariigi Valitsuse 03. märtsi 2006.a. määrus nr. 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute eeskiri“.
- Keskkonnaministri 19. mai 2004.a. määrus nr. 52 „Kaitsealade ja kaitstavate looduse üksikobjektide valitsemise volituste andmine“.
- Looduskaitseeadus. Pargi valitseja on keskkonnaamet.
- LKK Saare regiooni projekti „Saaremaa kaitsealuste parkide elustiku inventuur ja hooldusjuhiste koostamine“ (SA KIK 2007.a. projekt nr. 74)
- Valmiv Tumala pargi kaitseala välispiiri kirjeldus ja kaitsekord.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Mõisa katastriüksus, Orissaare vallas, Tumala külas asub osaliselt looduskaitsealusel Tumala pargi alal. Kaitseala kood KL012000085, kategooria V-maastikukaitseala. Kaitse alla

võetud 03. aprill 1965.a. Kirjeldus: Lääne- ja idaosas piiritleb kohati katkendliku ja varisenud kiviaiaga. Iseloomustus: domineerivalt meie kodumaistest liikidest puistu. Liigivaene park ilma haruldaste puittaimedeta. Pargis esinevad puisteede ja puuderidade fragmendid. Ilmselt rajatud algselt regulaarsete stiili elementide domineerimisega. Ainulaadne on paesse rajatud kaherealine tiikide süsteem, mis koosneb seitsmest omavahel ühendatud ruudu- ja ristkülikukujulisest tiigist. Tiigid on olnud aastakümneid tühjad. Park on hooldamata.

Ala staatus-kaitsealune.

Tüüp-kaitsealune park.

Vöönditüüp-piiranguvöönd.

Maismaaosa pindala-3,2ha.

Planeeritav Mõisa maaüksus piirneb põhjast Kopli ja Saare maaüksustega, idast Saare maaüksusega, lõunast Saare ja Sarapiku maaüksustega ning läänest Välja maaüksusega.

Olemasolevalt on kinnistu koosseisus looduslikku rohumaad 3,29ha, metsamaad 2,45ha, õuemaad 0,51ha ja muu maad 1,19ha (s.h. vee all 0,07ha).

Kinnistul paiknevad olemasolevalt mõisa peahoone koos abihoonega, keldri ning vana kuuriga ja tiikide juures paiknevad ühe endise hoone varemed.

Maa-alale pääseb Saikla-Tumala kõrvalmaanteelt, nr 21147, sealt edasi Tumala küla teed pidi, tee nr 8412.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **Tumala hoiuala**, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27. Juuli 2006.a. määrusega nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“. Tumala hoiuala, mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*, orhideede oluliste kasvualade), puiskarjamaade (9070) ja puisniitude (6530*) ning II lisas nimetatud liigi – kauni kuldkinga (*Cypripedium calceolus*), samuti III kaitsekategooria liigi – metsõunapuu (*Malus sylvestris*) elupaikade kaitse;
- **Kaitsealune Tumala park**. Vabariigi Valitsuse 03. märtsi 2006.a. määrus nr. 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute eeskiri“. (kinnistu lääne osa, 32348,9m²).
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** – maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Maa-alale on AS Jaotusvõrgule kuuluvad madalpinge õhuliinid, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”) ja Elion Ettevõtetele kuuluvad sidekaablid ja sideõhuliin, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge. Vastavalt Elektroonilise side seaduse 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatise kaitsevöönd, kehtib sidetrassidele 2m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjooht.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Mõisa katastriüksuse maakasutuse sihtotstarvete muutmine, ehitusõiguse määramine ja võimaliku hoonete arvu selgitamine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete kehtestamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse olemasoleva Mõisa katastriüksuse Maatulundusmaa-M-011-100% sihtotstarve Ärimaaks-Ä-002-20% ja Maatulundusmaaks-M-011-80%.

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Kinnistu nimetus	Kinnistu suurus ha	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv kinnistul	Planeeritud kruntide sihtotstarve
Mõisa	7,44	1559m ² (kaitsealal) 1535m ² (väljaspool kaitseala)	2 korrust, max 8m	13	Ärimaa-Ä-002-20% Maatulundusmaa-M-011-80%

2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Tumala mõisa pargi alale ehitusõigusena olemasoleva mõisa rekonstrueerimine (olemasolev ehitusalune pind: 497m² + taastatavad tagaosad 64 m²+46 m²= 110m² + juurdeehitatavad esiosad 2x18m²=36m²) kogu pinnaga 643m²; vana vundamendi kohale uue hoone (seminaride, koosolekute ja koolituste korraldamise ruumid) rajamine: ehitusaluse pinnaga: ca196m²; olemasoleva keldri korrastamine, ehitusaluse pinnaga 62m²; olemasolevast abihoonest majutushoone ehitamine, olemasolev ehitusalune pind: 188m², taastatav osa ca 70m² ja juurdeehitatav osa: 74m² + 520m² (detailplaneeringuga antud maksimum ehitusõigus ja näidatud võimalik ehitusala), kokku: 594m²; taastatavad pargipaviljonid ehitusaluse pinnaga 42+112m² ning kinnistu loode nurka uue kuuri (pargi hooldustehnika hoiustamine koos personali ruumiga) rajamine, ehitusaluse pinnaga: 160m².

Maa-ala kirde osasse kavandatakse puhkeküla koos peahoone (suurusega ca 200m²), sauna (suurusega ca 140m²) ja nelja puhkemajaga (suurusega 4x70m²). Samasse alasse tõstetakse ümber mõisa pargi alal olemasolev kuur (suurusega ca 60m²) ja kavandatakse laut/tall (suurusega ca 300m²).

Tumala Mõisa ehitiste alune maa.***Olemasolevad hooned:***

1. Peahoone (pos.1)	497m ²
2. Kõrvalhoone (pos.2)	188 m ²
3. Kelder (pos.3)	62 m ²

Olemasolevate ehitiste alune pind kokku 747m²

Taastatavad hooned (alusmaterjaliks hoonete vundamendid ja kaardimaterjalid):

1. Peahoone tagaosad (pos.1.1 ja 1.2)	64 m ² +46 m ² = 110m ²
2. Kõrvalhoone osa (pos.2.1)	70 m ²
3. Koolitushoone (pos.4)	196m ²
4. Pargi paviljon 1 (pos.5)	42m ²
5. Pargipaviljon 2 (pos.6)	122m ²

Taastatavate hoonete ligikaudne ehitusalune pind kokku 540m².

Juurdeehitatavad kõrvalhooned:***Looduskaitsealal:***

1. Peahoone juurdeehitus (pos1.3, 1.4)	18m ² +18m ² =36m ²
2. Majapidamishoone (pos.7)	160m ²
3. Kõrvalhoone juurdeehitus (pos.2.2)	76m ²

Looduskaitsealal juurdeehitatavate hoonete ehitiste alune pind kokku 272m²

Muul maaüksusel:

1. Kõrvalhoone juurdeehitus (pos.2.3)	520m ²
2. Puhkeküla peahoone (pos.8)	200m ²
3. Puhkeküla majutushooned (pos.9)	(4x70m ²) 280m ²
4. Loomalaut (pos.10)	300m ²
5. Saun (pos.11)	140m ²

Juurdeehitatavate hoonete ehitusalune pind kokku 1440m²

Olemasolevad hooned muul maaüksusel:

1. Lambamaja (pos.12)	35m ²
2. Kuur (pos.13) ümbertõstetud LK-alalt	60m ²

Olemasolevate hoonete ehitusalune pind kokku 95m²

Tumala mõisahoonel rekonstrueerimisel tugineda Ilkka Salo OÜ poolt koostatud eskiisprojektile, mis järgib mõisahoonel varasemaid ehituslahendusi. Mõisa kõrvalhoone koos juurdeehituste ja taastatava osaga peab sobima ansambliks mõisahoonelga, nii oma gabariitide kui ka arhitektuurse stiili poolest. Mõisahoonel maksimaalne kõrgus jääb olemasolevaks (1,5 korrust) ja kõrvalhoonele on lubatud 1,5 korrust, maksimaalse kõrgusega 12m maapinnast. Ülejäänud hooned maa-alal on kõik ühekorruselised.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada **Saaremaale iseloomulikke** ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt **piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades**. Tagada planeeringu alal hoonete omavaheline sobivus. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoonel ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, kärgruberoid), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad, jms.).

2.3. KESKKONNAKAITSE, HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada. Tumala mõisapargi korrastamiseks on koostatud Tumala mõisapargi rekonstrueerimise projekt, autor S. Nurme.

Mõisa pargi valitseja on keskkonnaamet. Ilma valitseja nõusolekuta on keelatud:

Puuvõrade ja põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie, ehitise, kaasaarvatud ajutise ehitise püstitamine, projekteerimistingimuste andmine, detail-ja üldplaneeringu kehtestamine, nõusoleku andmine väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks, veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine ning uute veekogude rajamine, maakorralduskava koostamine ja maakorraldustoimingute teostamine, metsamajanduskava väljastamine ja metsateatise kinnitamine, puhtpuistute kujundamine, uuendusraie, biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine, uue maaparandussüsteemi rajamine, maavara kaevandamine.

Olemasolevad kiviaiad säilitada ja vajadusel korrastada. Pargi põhjapoosesse osasse taastatakse kiviaed, vastavalt joonisele DP-3. Samuti taastatakse mõisapargi alal olnud tugimüürid, maapinna astangu kohal, vt. samuti joonist DP-3.

Maa-alal olevad tiigid rekonstrueeritakse vastava projekti alusel. Taastatavate tiikide ümber säilitatakse olemasolevad puud ja rajatakse muru. Mõisa peahoone ümbruse haljastus koos regulaarpeenarde ja roosiaga, teostatakse vastavalt haljastusprojektile.

Planeeritava maa-ala võib piirata maksimaalselt 1,8m kõrguse piirdega. Mõisa pargi lõuna poolsesse külge rajatakse 1,8m kõrgune paekiviaed ja elupuuekk, mis jätkub ida poole 1m kõrguse puitaiaga. Mõisa pargi lääne külge rajatakse maakivi-puitaed. Maa-ala loode osas on olemasolev okastraataed asendatakse 1m kõrguse puitaiaga.

Kinnistule on kavandatud prügikastide hoidla (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo leping vastavalt Orissaare vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi hoonete ehitamise ja

kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Saikla-Tumala kõrvalmaanteelt, nr 21147, sealt edasi Tumala küla teed pidi, tee nr 8412.

Planeeritavatele Mõisa kinnistule seatakse servituut, vastavalt AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele", tagades juurdepääsu Kopli ja Saare katastriüksustele mööda kinnistu lääne ja loode serva rajatavat 3,5m laiust kõvakattega teed pidi. Kinnistu lõuna piiril olev olemasolev kruusa tee puude allée ääres jääb kasutada üldkasutatava kergliiklustena. Suletakse autodele ja raskeveokitele.

Parkimine on lahendatud külastajatele maa-ala loode nurgas ja töötajatele mõisa peahoone juures.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on väljastatud OÜ Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 152551.

Maa-alal on olemasolev elektriühendus elektriõhuliiniga. Mõisa rekonstrueerimise käigus viib arendaja oma kulul kinnistut läbiva õhuliini maakaablisse. Elektrimõõtekilp paigaldatakse juurdepääsu värava äärde. Joonisel DP-3 „Põhijoonis.“ Detailplaneeringu joonisel DP-5 on näidatud skemaatiliselt kaablite kulgemised ja uus kavandatud alajaam Sarapiku kinnistul (vt. Kooskõlastust detailplaneeringu lisades), mis lahendatakse täpselt tööprojektiga. Elektri kaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3.), Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Elektrienergiaga varustamise vajaduse suurenemisel sõlmitakse uus liitumisleping AS Jaotusvõrguga ja tasutakse vastav liitumistasu.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kavandatud Mõisa kinnistule oma puurkaev, kaevu kaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevuprojekt.

Planeeringuala kinnistuid külastab päevas maksimaalselt ca 80 inimest.

Õöbimisvõimalusi hoonetes on perspektiivselt kokku nähtud ca 60 inimesele. Seega eeldatav veetarbimine on ca 9m³/d (eeldades, et inimese kohta tarbitakse 150l/d, säästurežiimiga varustatud WC pottide ja piirajatega veekraanidega võime arvestada isegi 120l/d inimese kohta), mis ühe kinnistu piires tähendab kaevukaitsevööndi suuruseks 10m.

- **Reovete kanalisatsioon ja sadeveed.**

Reovesi kogutakse maa-alale kavandatud reoveepuhastusjaama, puhastatud vesi suunatakse maa-alal olevasse kraavi. Reoveepuhasti ja puhastusprotsessi kirjeldus on toodud detailplaneeringu lisades.

Hoonete katustelt tulevad vihmaveed juhitakse kalletega (lahendatakse hoonete ehitusprojektide käigus maapinna vertikaalplaneerimisega) hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse.

- **Küte.**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump ja maaküte).

- **Sideühendus.**

Maa-alal on toimiv sideühendus. Vastavalt Elion Ettevõtte AS telekommunikatsiooni-alastele tehnilistele tingimustele NR 10713565, 07.05.2009 võib arendaja oma kuludega paigaldada krundil oleva sideõhuliini (Välja mü toimiv sideühendus) kaablisse, eelnevalt kooskõlastades Elion Ettevõtetega.

2.7. 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”. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-1 (II kasutusviis ja kolme korruseline), TP-2 (II kasutusviis, kahe korruseline hotell, motell, külalistemaja - kuni 50 kohta) ja TP-3 (II kasutusviis, kahe korruseline hotell, motell, külalistemaja - kuni 10 kohta). Hoone tulepüsivusklass täpsustub projekteerimise käigus. Maa-ala väline tuletõrjese saadakse tiigi äärde kavandatud tuletõrje veevõtukaevust, mis ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse.

Tuletõrjevõrkude juures on tagatud autode manööverdamiseks 12mx12m plats.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Tumala hoiuala**, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27. Juuli 2006.a. määrusega nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“. Tumala hoiuala, mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*, orhideede oluliste kasvualade), puiskarjamaade (9070) ja puisniitude (6530*) ning II lisas nimetatud liigi – kauni kuldkinga (*Cypripedium calceolus*), samuti III kaitsekategooria liigi – metsõunapuu (*Malus sylvestris*) elupaikade kaitse;
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Maa-alal AS Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablitele seatakse kaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Mõisa kinnistule on planeeritud tuletõrje veevõtukaev, kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine.

- Maaomanikud peavad tagama prügiladustamise ja sorteerimise kinnistul ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Orissaare valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **Tumala hoiuala**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.
- **Kaitsealune Tumala park**. Vabariigi Valitsuse 03. märtsi 2006.a. määrus nr. 64 „Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute eeskiri“.