



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Taotleja ja Orissaare Vallavalitsus
Algataja: Kuivastu mnt 33, Orissaare 94601

Koostaja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

**SAARE MAAKOND, ORISSAARE VALD, ORISSAARE ALEVIK
KUIVASTU MNT 20 DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 03-17-DP

Koostajad: Janika Jürgenson
Alar Oll

Esitatud: veebruar 2017

KURESSAARE 2017

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	5
2.1. Planeeringu vastavus Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule	5
2.2. Projekteerimis põhimõtted	5
2.3. Juurdepääs ja parkimine.....	6
2.4. Piirded, haljastus ja heakord	6
2.5. Keskkonnakaitselised tingimused.....	6
2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine.....	7
2.7. Tuleohutusnõuded	7
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	7
3.1. Elektrivarustus	7
3.2. Sidevarustus	7
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
3.4. Sademevesi	8
4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS	8
5. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD:	8

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 2545050

Lisa 2: AS Kuressaare Veevärk 19.01.2017 väljastatud liitumistingimused nr 2432 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks

JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem

Joonis 2: Tugiplaan M1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

KUIVASTU MNT 20 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Kuivastu mnt 20 detailplaneering

Tellija: Orissaare Vallavalitsus

Planeeritava maaüksuse omanik: Orissaare Vald

Planeeringuala suurus: ca 1 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Orissaare Vallavalitsuse 15.09.2016 a korraldus nr 209 „*Kuivastu mnt 20 detailplaneeringu algatamine*“;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Saare maakonnaplaneering;
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, kehtestatud 21.12.2009.a.
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri;
- Jäätmeseadus;
- DP Projektbüroo OÜ 11.12.2016 teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 81-16-G;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Ala puhkealana väljaarendamine: mänguväljakute ja skatepargi ehitamine, haljastuse planeerimine, käiguradade ja pinkide asukoha määramine, juurdepääsude määramine, valgustuse ja parkla planeerimine.

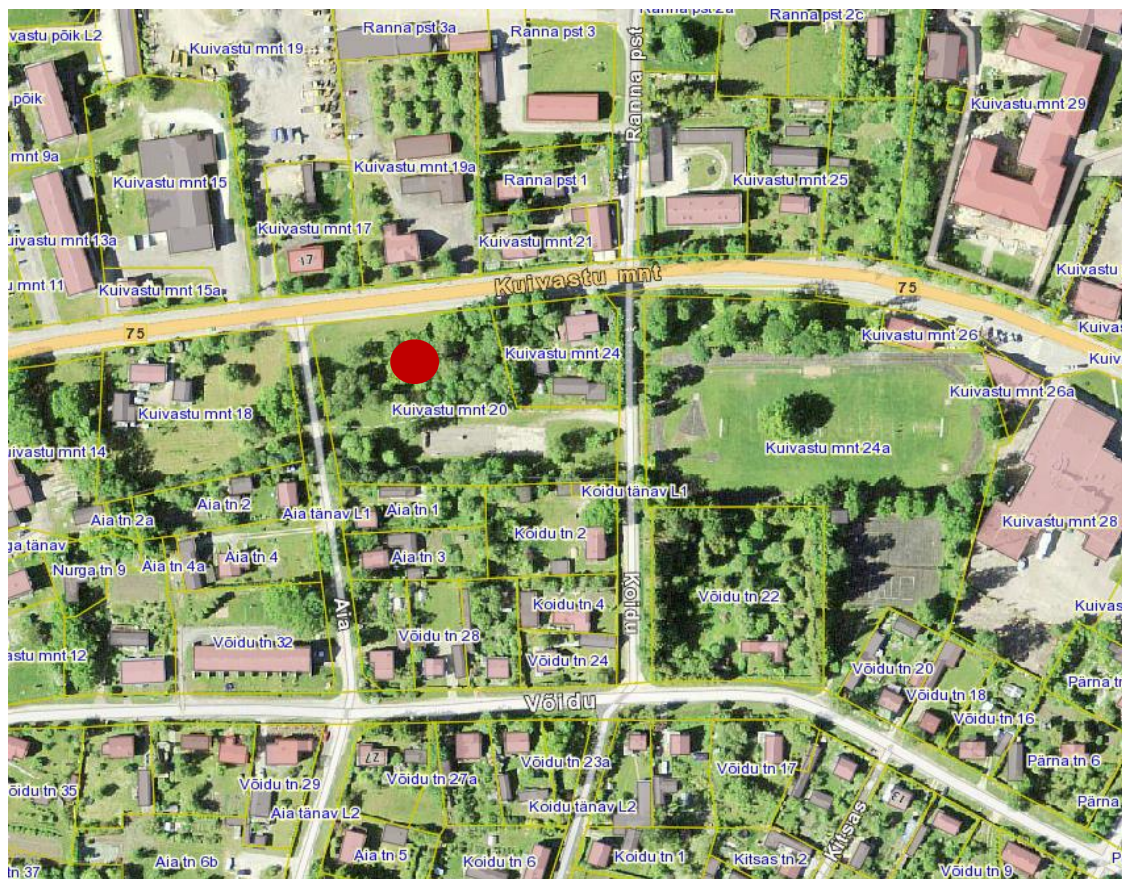
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringuala asub Orissaare alevikus ning piirneb Tumala-Orissaare-Väikese väina teega, teeregistri kood 75. Kuivastu mnt 20 katastriüksus piirneb läänepoolsest küljest Aia tänavaga (lõik L1 55001:008:0378, teeregistri kood 5500054) maaüksusega. Ida poolt piirneb Kuivastu mnt 20 katastriüksus Koidu tänavaga (lõik L1 55001:008:0381, teeregistri kood 5500055) katastriüksusega. Lõunast piirneb planeeringuala Koidu tn 2a (55001:008:0260), Koidu tn 2 (55001:008:0261) ja Aia tn 1 (55001:008:0190) maaüksusega. Planeeritava ala sihtotstarve on üldkasutatav maa. Piirnevad katastriüksused, välja arvatud teemaa katastriüksused, on elamumaamaa sihtotstarbega.

Planeeritaval alal ehitusregistri andmetel hooneid ja rajatiseid ei ole. Kuivastu mnt 20 katastriüksus ei asu looduskaitse alusel maal, ega piirne sellega. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Olemasolevatest rajatistest asuvad planeeringualal 0,4 kV madalpingekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ja kanalisatsiooni ülepumppla.

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on Koidu tänavatelt.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Kuivastu mnt 20	Orissaare vald	6694 m ²	Üldkasutatav maa 100%	55001:001:0671	2545050

Alal olevad kitsendused:

1. Madalpingekaabel (1 m mõlemale poole liini telge).
2. Kanalisatsioonitorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m).
3. Veetorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m).
4. Kanalisatsiooni ülepumpla 20 m (arvestatuna pumpla tsentrist)
5. 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee kaitsevöönd 30m (arvestatuna mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast).
6. Aia ja Koidu tänava kaitsevööndid 10 m (arvestatuna tänava äärmise sõiduraja välimisest servast).

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal. Kuivastu mnt 20 katastriüksusel planeeritakse avaliku kasutuse jätkumist, hooneid ei planeerita. Planeeringu alale planeeritakse lastele mänguväljak, tänavakorvpalli väljak, skatepark, ronimis- ja seiklusala, eakate puhke- ja virgestusala, kõnniteed ja parkla. Planeeringuga määratakse haljastuse põhimõtted – puude mahavõtmine (sõltuvalt vajadusest), uute istutamine, haljastuse rajamine. Samuti planeeritakse valgustuse rajamise põhimõtted ja istepinkide asukohad. Tegevuse planeerimisel lähtutakse kehtestatud Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringust ning Saare maakonna üldplaneeringutest, neis kehtestatud tingimustest.

2.1. Planeeringu vastavus Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule

Ala asub Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu alal. Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat Orissaare üldplaneeringut. Üldplaneeringu alusel asub katastriüksus üldkasutataval maal.



2.2. Projekteerimispõhimõtted

Kuivastu mnt 20 katastriüksusele planeeritakse mitmekesist vaba aja veetmise võimalust erinevas vanuses inimestele, tsoneerides ala tegevuste kaupa. Jalgsi pääseb alale nii Aia kui Koidu tänavalt. Autodele, mootorratastele ja jalgratastele on ala idaosas, Koidu tn ääres ettenähtud parkla.

Planeeritav ala on tegevuste kaupa tsoneeritud viieks:

- Ala 1: Kuivastu mnt ja Aia tn vahelisele alale planeeritakse ronimis- ja seiklusala. Alale sobiksid tarzanirada, köitega laskumised, köitest ämblikuvõrk. Ala planeerimisel arvestada olemasoleva/ säiliva kõrghaljastusega.
- Ala 2: Ronimis- ja seiklusala külgneb eakate puhke- ja virgestusalaga. Ala keskosas on tiik, mis korrastatakse ning mille ümber on planeeritud pingid. Lisaks rajada alale tervisesporti toetavaid vabaõhu treeningvahendeid.
- Ala 3: Väikelastele mõeldud alal paikneksid kiiged, keeruga liumägi, karussell, liivakast, osavusrajad, ronimissein jms.
- Ala 4: Väikelaste ala külgneb tänavakorvpalli alaga, mida saab talvisel ajal kasutada uisuväljakuna. Kahe ala vahel paikneb ronimissein.
- Ala 5: Parkla ja tänavakorvpalli ala vahele on planeeritud skatepark.

Planeeritavast alast idas oleval staadionil ning selle kõrval on võimalused jalg- ja korvpallimänguks ning kergejõustikuga tegelemiseks. Staadioni sportimisvõimalused koos planeeritavale alale kavandatud aktiivse tegevusega moodustaks ühtse terviku, kuhu on koondatud keskuse aktiivse tegevuse tsoon.

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Jalgsi pääseb alale nii Aia kui Koidu tänavalt. Autodele, mootorratastele ja jalgratastele on ala idaosas, Koidu tn ääres ettenähtud parkla.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Piirdeid alale ei planeerita, kuna tegemist on avaliku kasutusega alaga.

Alal asuv tiik puhastatakse ning korrastatakse. Tiigi korrashoiu tagab Orissaare Vallavalitsus. Alale paigutatakse erinevatesse kohtadesse (soovitavalt pinkide lähedusse) prügikastid.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud säilitatavad ja likvideeritavad puud. Detailsem ala kujundus on soovitatav lahendada täiendava haljastusprojektiga, milles täpsustub ka puhkeala inventari (piknikulauad, -pingid, prügikastid, välisvalgustid jms) väljanägemine. Pargiala kavandamisel paigutada pingid nii päikesepaistelistesse kui varjulistesse kohtadesse. Laste mänguväljaku kavandamisel peab jälgima ohutusnõudeid ja kinni pidama turvatsoonidest.

Käesoleval hetkel on maa-ala suures osas kaetud kõrghaljastusega. Maapinna reljeef on tasane. Sajuveed immutada krundisiseselt pinnasesse. Vältida sajuvee juhtimist naaberkruntidele ning teeladele. Olemasolev kraav planeeritava ala lõunaosas säilib. Vajadusel võib liigse sajuvee juhtida kraavi.

2.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega kaasneb maa, ehitusmaterjalide ja energia kasutamine. Tegevusega ei kavandata loodusvarade kasutamist. Tegevusega ei tohi kaasneda tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Puhkealale rajatavate atraksioonide ehitamisel ja paigaldamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ja aineid. Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ning Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühises jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

- Päeva ajal pargis toimuv tegevus tagab loomuliku järelevalve.
- Peamised rajad peaksid olema hästi valgustatud, kõrvalisemad võivad olla ka valgustamata.
- Liikumisteede võrgustik peaks selgelt olema ühendatud ümbritseva linnakeskkonnaga. Pargil peaks olema vähemalt kaks väljapääsu.
- Pargi jagamine eri sihtrühmadele määratud osadeks ja nende osade vastavalt rühmade vajadustele kujundamine ja sisustamine lihtsustab pargi järelevalvet.
- Pargipingid ja teised varguse ohvriks sattuda võivad objektid tuleks kindlalt kinnitada.
- Korrashoid on tähtis nii pargi atraktiivsuse kui ka elavuse seisukohast ning hõlmab teeradade koristamist, prügikastide tühjendamist ja kogu taimestiku eest hoolitsemist (puud, põõsad, muru).
- Territooriumi jälgimine on väga oluline vandalismiaktide, vägivaldsete intsidentide, varguste ja süütamiste riski vähendamisel. Professionaalset järelevalvet peaks teostama liikuvad patrullid, eelistatavalt jalgratastel.

2.7. Tuleohutusnõuded

Alale peab olema tagatud päästetehnikaga juurdepääs.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Alale on planeeritud tänavavalgustus käiguradade kõrvale. Spordi- ja vabaajaväljakute edaspidise kujundamise / projekteerimise käigus planeerida valgustus selliselt, et ka hämaras ja pimedamal ajal saaks väljakuid kasutada.

3.2. Sidevarustus

Sidevarustust alale ei planeerita.

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on arvestatud AS Kuressaare Veevõrk 19.01.2017.a. koostatud liitumistingimusi nr 2432 ühisveevõrgiga liitumiseks.

Ala veevarustuse liitumine tehakse sadulühendusega kinnistu läänepoolsel küljel kulgevalt veetoru De63. Nimetatud torult tehakse sadulaga väljavõtte liitumistoru ühendamiseks. Veetoru orienteeruv sugavus on 1,6 m. Liituva kinnistu serva (kinnistu piirele või kuni 1m kaugusele avaliku maa poole) paigaldatakse veemõõdukaev, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevõrgiga. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.

Liitumiste rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtjat. Projekt peab vastama kehtivatele projekteerimisstandarditele ning –eeskirjadele. Liitumisprojekt esitada kooskõlastamiseks AS Kuressaare Veevärgile. Peale kooskõlastuse saamist on õigus alustada ehitustöödega. Ehitustööd tuleb teostada vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastutust töö tulemuslikkuse ja kvaliteedi eest kannab kinnistu omanik.

3.4. Sademevesi

Ala sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademevett on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Vajadusel võib sademeveed juhtida alal asuvasse tiiki.

Planeeritavale alale rajatakse vaid maa-alused tehnovõrgud. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

Servituutide alad on kantud joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Kuivastu mnt 20 (55001:001:0671)	OÜ Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Elektrilevi kasuks.
Kuivastu mnt 20 (55001:001:0671)	AS Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevärk kasuks (kanalisatsioonitorustik).

5. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD:

1. Väljakute ning haljastuse kujundus / projekteerimine.
2. Servituutide seadmine.
3. Tehnovõrkude, käiguradade ning parkla rajamine.
4. Tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.
5. Väljakute ehitamine ning haljastuse korrastamine

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson