



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Trajali OÜ  
Muhu vald  
Saare maakond

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

ORISSAARE ALEVIK  
**KUIVASTU MNT 43 DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 15-14-DP  
Algatatud vallavolikogu otsusega 18.09.2014 nr 42

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
Esitatud: detsember 2014

KURESSAARE 2014

## SISUKORD

### I Menetlusdokumendid

1. Orissaare Vallavalitsuse korraldus nr 42, 25. september 2014.a. koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

### II Seletuskiri

<b>1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....</b>	<b>3</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	3
<b>2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....</b>	<b>4</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	4
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	4
3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	4
3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	5
3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud.....	5
<b>4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Tehnovõrkude lahendus.....</b>	<b>7</b>
5.1. Elektrivarustus .....	7
5.2. Sidevarustus.....	7
5.3. Soojavarustus.....	7
5.4. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	7
<b>6. Servituudid.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Energiatõhusus .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....</b>	<b>8</b>
<b>9. Planeeringu elluviimine.....</b>	<b>8</b>

### III Joonised

1) Situatsiooniskeem	DP-1
2) Tugiplaani	DP-2
3) Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-3
4) Vee- ja kanalisatsioonitorustike skeem	DP-4

## II SELETUSKIRI.

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Orissaare Vallavalitsuse korraldus nr 42, 25. september 2014.a. koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad.
- Orissaare Vallavolikogu 18.09.2014 otsus nr. 42

#### 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 ehitismäärus, 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

- Topo-geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ, töö nr 71-14-G, 15.10.2014.a.

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Kuivastu mnt 43 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks.
- Ehitustingimuste määramine uute elamute ning abihoonete ehituseks.
- Liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.
- Servituutide vajaduse määramine.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Kuivastu mnt 43 kinnistu Orissaare alevikus. Kinnistu piirneb järgmiste katastriüksustega: Ranna pst 17 (55001:008:0314), Kuivastu mnt 45 (55001:001:0621) ning 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee (55001:006:0462). Põhjust piirneb kinnistu Väikese väinaga.

Kuivastu mnt 43 kinnistu katastritunnus on 55001:006:0462, registriosa nr 745334, suurus 2892 m<sup>2</sup>, olemasolev sihtotstarve on elamumaa-100%.



**Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem**

#### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Pääs kinnistule toimub 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina teelt. Idas paiknev naaberkinnistu Kuivastu mnt 45 on hoonestatud.

#### 3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on Trajali OÜ-le kuuluv Kuivastu mnt 43 kinnistu sihtotstarve elamumaa-100%. Kinnistul paiknevad elektri- ja sidemaakaabelliinid.

### 3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringule on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks elamumaa. Detailplaneeringu lahendus näeb samuti ette elamumaa sihtotstarbe. **Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.**

### 3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut

## 4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Planeeringuga jagatakse olemasolev Kuivastu mnt 43 kinnistu kaheks iseseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

**Tabel 1 Krundijaotus**

Pos nr	Planeeringu järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Märkused
1	Kuivastu mnt 43	1387	Elamumaa-E-001-100%	Üksikelamumaa - EP	moodustatakse Kuivastu mnt 43 kinnistust
2	Kuivastu mnt 43a	1515	Elamumaa-E-001-100%	Üksikelamumaa - EP	moodustatakse Kuivastu mnt 43 kinnistust

### Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeritavatele kruntidele hoonestusala uute elamute ja abihoonete ehitamiseks.

#### Krundid pos 1 ja 2

Krundi kasutamise sihtotstarve- Pereelamumaa-EP-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 5 (olemasolev elamu + neli abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 1,5 korrust elamul ja 1 korrus abihoonel, vastavalt 8 m ja 5 m maapinnast.

### Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Lähialal on üksikud hooned. Keskuse poole liikudes on põhiliselt viilkatustega elamud. Maa-alal olev väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

### Arhitektuursed piirangud, pos 1:

- Katuse kaldenurk 15-45 kraadi
- Piirded: soovitatavalt vertikaalsed puitlippaiad, kõrgusega kuni 1,5 m või hekid ja võrkaiad kõrgusega 1,5 m.
- Välisseinte viimistlus- puit või kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi
- Aknaraamid ja ukсед- puit, puitaluiniium.

**Krundile pääs ja parkimine**

Planeeritavatele kruntidele tagatakse juurdepääs 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina teelt ühise mahasõiduna. Olemasolev mahasõit likvideeritakse. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m. Planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeliiklusest põhjustatud normmürataseme ületamisel (Rahvaterviseeaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42) ei võta Maanteeamet kohustuseks rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Hoonete ehitusprojektides tuleb leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada heli-kindlaid materjale jms). Täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega.

Parkimine toimub omal krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivile (2 parkimiskohta krundil).

Vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmekavale 2011-2015, on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

**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 I (elamud ja eluruumid).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb ca 450 m kaugusel Kaluri tn 1 Päästekomando territooriumil. Veevõtu koha kauge asukohta tõttu on planeeritavale alale ette nähtud tuletõrje veevõtumahuti. Tagamaks päästeteenistuse autode juurdepääsu ning tuleohutuskuja veevõtukohta ja hoonete vahel, on veevõtukohaks kuivhüdrant, mille asukoht on planeeritud Kuivastu mnt ääres, Ranna pst 17 katastriüksusele. Kuivhüdrandile peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 5. Tehnovõrkude lahendus

### 5.1. Elektrivarustus

Lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Saarte Regioon poolt on 09.12.2014a väljastatud tehnilised tingimused nr 225822 elektrienergiaga liitumiseks.

Kinnistute elektrivarustus nähakse ette olemasolevat liitumispunkti toitvalt maakaablilt. Uus 2-kohaline liitumiskilp on planeeritud kruntide piirile, tänava poole. Kilbi asukoht peab olema vabalt teenindatav (väljaspool kinnistu aiaga piiratud õueala). Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

### 5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu. Teleteenuste kasutamiseks säilitatakse olemasolev liitumine Eesti Telekom AS-ga.

### 5.3. Soojavarustus

Planeeringu lahendus näeb ette lokaalse küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

### 5.4. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

**Vee- ja kanalisatsioonilahenduse** koostamise aluseks on 03.12.2014.a AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2271.

Liitumispunktid ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga on kavandatud Ranna pst 15 kinnistuga külgnevatele torustikele. Planeeritav vee- ja kanalisatsioonitorustik kulgeb läbi Ranna pst 17 ja krundi pos 1. Nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Tulekustutusvee saamiseks nähakse alale ette mahuti ning Ranna pst 17 kinnistule kuivhüdrant.

Planeeringuala liitumine ühisveevõrgi- ja kanalisatsiooniga täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

**Sademeveed** (katused, jm pinnad) suunata kruntidel paiknevale haljasalale. Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele, teepeenrale ega naabruses asuvale maale.

**Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.**

## 6. Servituudid

**Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus**

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Pos 2	OÜ Elektrilevi	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osühing Elektrilevi kasuks.
Pos 1	AS Kuressaare Veevõrk	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevõrk kasuks.

Ranna pst 17	AS Kuressaare Veevärk	Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Kuressaare Veevärk kasuks.
Ranna pst 17	Pos 1 ja 2	Reaalservituut	Servituut annab pos. 1 ja pos. 2 kruntide omanikele õiguse rajada tuletõrje veevõtumahuti koos selleni viiva veetorustikuga Ranna pst 17 katastriüksusele.

## 7. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuar 2013 kehtima hakkavast „Energiatõhususe miinimumnõuded“ uuest redaktsioonist (täna kehtib Vabariigi Valitsuse määrus nr 258, 20. detsember 2007.a).

## 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.

## 9. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasoleva kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks.
2. Tehnovõrkude rajamine
3. Uue mahasõidu ehitus
4. Olemasoleva mahasõidu likvideerimine
5. Uue mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
6. Elamu ja abihoone ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus
7. Elamu ja abihoone ehitus