

PALSU I M.Ü., HAAPSU KÜLA, ORISAARE VALD
Katastriüksus 55001:001:0237
pindala 4,62ha s.h. õuema 0,09 ha
Krundi sihtotstarve MAATULUNDUSMAA
planeeringuala ca 2,54 ha - I etapp



DETAILPLANEERING

Idee autorid
TIIT KRUISE omanik
INNA LIGI planeerija

Planeerija, joonestaja INNA LIGI
OÜ GENERAL INVEST
tel. 51 90 92 90
i.k. 45503100017

2009 aprill

general invest OÜ
Tehnika 2-45
93817 Kuressaare
Reg kood 10992959

Tel 5280118
E-post generalinvest@hot.ee

221024133745
Hansapank

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
3. Planeeritava ala asukoht, seosed külgnevate aladega.	4
4. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5. Lahenduse idee kirjeldus	9
6. Krundijaotus, ehituslikud nõuded, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	10
7. Tee maa-alad ja liikluskorraldus	13
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	13
10. Tuleohutuse tagamine	14
11. Keskkonnakaitse abinõud	14
12. Servituutide vajadus	15
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	15
15. Planeeringu rakendamise võimalused	15
16. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	16

B. LISAD

- Hollandi tüüpi veski ajalooline taust 17-20
- Hollandi tüüpi veski ideekavand
- Puhkemajade ideekavand

Reovee puhastusviisi skeemilahendus

C. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

- Detailplaneeringu algatamine - Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 261. 21. oktoober. 2008.
- Algamise teade ajalehes Meie maa
- Koostöö
 1. Planeerija eelsegitus planeeringuideele, saadetud S. Rimmelile ja V.Õispuule 07.04.09.
 2. Eskiislahenduse kooskõlastus Lääne-Teedekeskusega 17.04.2009
 3. Tiit Kruuse(Palsu) ja Silvia Rummeli (Väike-Palsu) koostöö-kirjavahetus 29. 04. 2009.a.
 4. Laasu ja Laane 03.05.09 ja Palsu-Jaani kinnistuomaniku 05.05.09 kooskõlastused

D. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5000	
2. Olemasolev olukord	M 1 : 2000	kaart 1
3. Põhijoonis, liiklusskeem ja tehnovõrgud	M 1 : 1000	kaart 2

A. SELETUSKIRI

1. EESMÄRK

Vastavalt planeerimisseaduse § 9. lg.1 koostatakse detailplaneering valla territooriumi kohta ja on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks.

Käesolev planeerimislahendus analüüsib võimalust olemasoleva taluhoonestuse laiendamiseks, et liituda turismi- ja puhkemajanduse ketti, mis võimaldaks realiseerida Orissaare valla arengustrateegias tulenevat ülesannet - soodustada turismialast arendustegevust ja ettevõtlust ning üldplaneeringust tulenevaid eesmärke seoses turismi- ja puhkemajanduse arendamisega.

Vastavalt maaomaniku soovile ja Orissaare Vallavolikogu otsusele nr. 261 21.oktoober 2008.a. on seatud **detailplaneeringu algatamisel eesmärgiks (väljavõte otsusest)**

eluhoonestuse laiendusala määramine abihoonete rajamiseks, 25 sõiduautole ja 2 autobussile ettenähtud parkla asukoha määramine, viie 20m² ehituse aluse pinnaga puhkemaja paigutuse asukohtade määramine, looduslikest kividest ehitatava hollandi tüüpi veski, mille funktsiooniks planeeritakse ca 50 inimese toitlustamine ja 40 inimese majutamine asukoha määramine, reovee immutusala määramine, jäätmemaja ja tuletõrjevõhoidla asukoha määramine, elektri-, veevarustuse- ja kanalisatsiooni lahendite määramine, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine, sihtotstarbe määramine vastavalt vajalikele maaalade planeeritavatele funktsioonidele 25% ulatuses ärimaa ja 75% elamumaa.

2. KOOSTAMISE ALUSED

- Saare maakonnaplaneering - kehtestatud maavanema korraldusega nr. 873 27.05.1999
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr. 474
- "Orissaare valla rannaala osaüldplaneering" kehtestatud 12. 10. 2005.a.
- Orissaare valla arengukava 2009-2020
- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 261 21.oktoober 2008.a. detailplaneeringu algatamiseks
- Haapsu küla arengukava 2006-2010
- Palsu katastriüksuse plaan M 1:5000
- Palsu maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1: 500
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Asjaõigusseadus
- Veeseadus
- Teeseadus
- Jms.teemakohased õigusaktid

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT, SEOSD KÜLGNEVATE ALADEGA.

Maa-ala asub piki randa kulgeva Orissaare - Leisi maantee ja mere vahel, ranna pikkus on ca 100 m. Planeeritav maa-ala paikneb Orissaare vallas Haapsu külas, mis asub Saare maakonna Saaremaa kirdeosas, Orissaarest umbes 10 km kaugusel.

Maaüksus paikneb rannaäärsel maa-alal, mis külgneb edela suunalt Orissaare - Leisi maanteega ja põhja suunalt Väinamere Paramaja lahega, idast Laane ja Laasu maaüksustega ning läänest Väike-Palsu maaüksusega.



Palsu maaüksuse (55001:001:0237) üldsuurus on 4,62 ha, lisaks veekogu avaliku kasutamise ala 0.12 ha. Maa-alal on haritavat maad 2.87 ha, looduslikku rohumaad 1.17 ha, õuemaad 0.09 ha, s.h. hoonete all 229 m², lisaks muu maa 0.49 ha. (Nimetatud andmed pärinevad katastriüksuse eksplikatsioonitabelist - koostatud oktoobris 2001.a.)

Käesolev detailplaneering käsitleb maa-ala Orissaare-Leisi-Mustjala teest kuni 200m ehituskeelualani ehk ca 2,54 ha pindalaga maatükki Palsu maaüksusest.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1. Looduslikud tingimused

Planeeringuala kinnistu on sujuva ühtlase tõusuga rannikumaa merepinnast maantee suunas. Kõrgem koht on maantee ääres, olemasoleval hoonestusalal ja ulatub ca 5 m kõrgusele merepinnast. Rannikuääre ala on ca 0,9 –1,8 m kõrgune ja piirneb *Väinamere hoiualaga*

- Kinnistu merepoolset osa katab loopealne kadastik ja maastikus asetsevad üksikpuud. On säilinud osalised põldudevahelised kiviaiad. Rannaääre kallas, ca 20 m laiuselt, on looduslikult kaunis oma lainelise rannajoonega ja väikeste kruusavallidega, mis osaliselt on paljandunud, osaliselt kaetud taimestikuga.
- Kiviaedadega piiritletud maa-ala on merepoolses osas taimkattevaene ja kevadeti liigvee all. Põllupoolses osas on kõrgem ja kaetud tugevama taimkattega - kadakad, erinevad põõsad ja noored lehtpuud.
- Kinnistu keskosa on käesolevalt haritav põllu- ja rohumaa, mis on käsitletav ajalooliselt kujunenud väärtusliku põllumaana. Sama on ka naaberkinnistute maakasutus.
- Lõunapoolne, maanteeääre maa-ala on olemasolevalt hoonestatud talu/eluhoonetega.



Saaremaa Orissaare vald Haapsu küla Palsu

Tunnus 55001:001:0237

Registreerimise aeg 24. aprill 2002. a.

Pindala 4.62 ha

Sihtotstarve1 Maatulundusmaa

Sihtotstarve2-

Sihtotstarve3- Haritav maa 2.87 ha

Looduslik rohumaa 1.17 ha

Õuema 0.09 ha s.h. ehitusalune maa 0.0229 ha

Muu maa 0.49 ha

Registriosa 1755034/17550

Kinnistuspiirkond/jaoskond Pämu Maakohtu Saare kinnistusjaoskond

Möödistamise aeg 1. oktoober 2001. a.

Möödistaja AS GROMATICUS

Möödistusviis Möödistatud, L-EST

4.2. Geoloogilised tingimused

Planeeringuala jääb biohermsest dolomiidist paekõviku servaalale. Rannatüüpidest on valitsevaks moreenrand. Nüüdisaegsele rannale järgneb rannamoodustiste vöönd. Kohati on aluspõhjakivimid kaetud õhukese rähkse liivsavi kihiga. Mullatüpoloogiliselt valdavad määrava tunnusega rähk-klübumullad.

ArG – sooldunud mullad

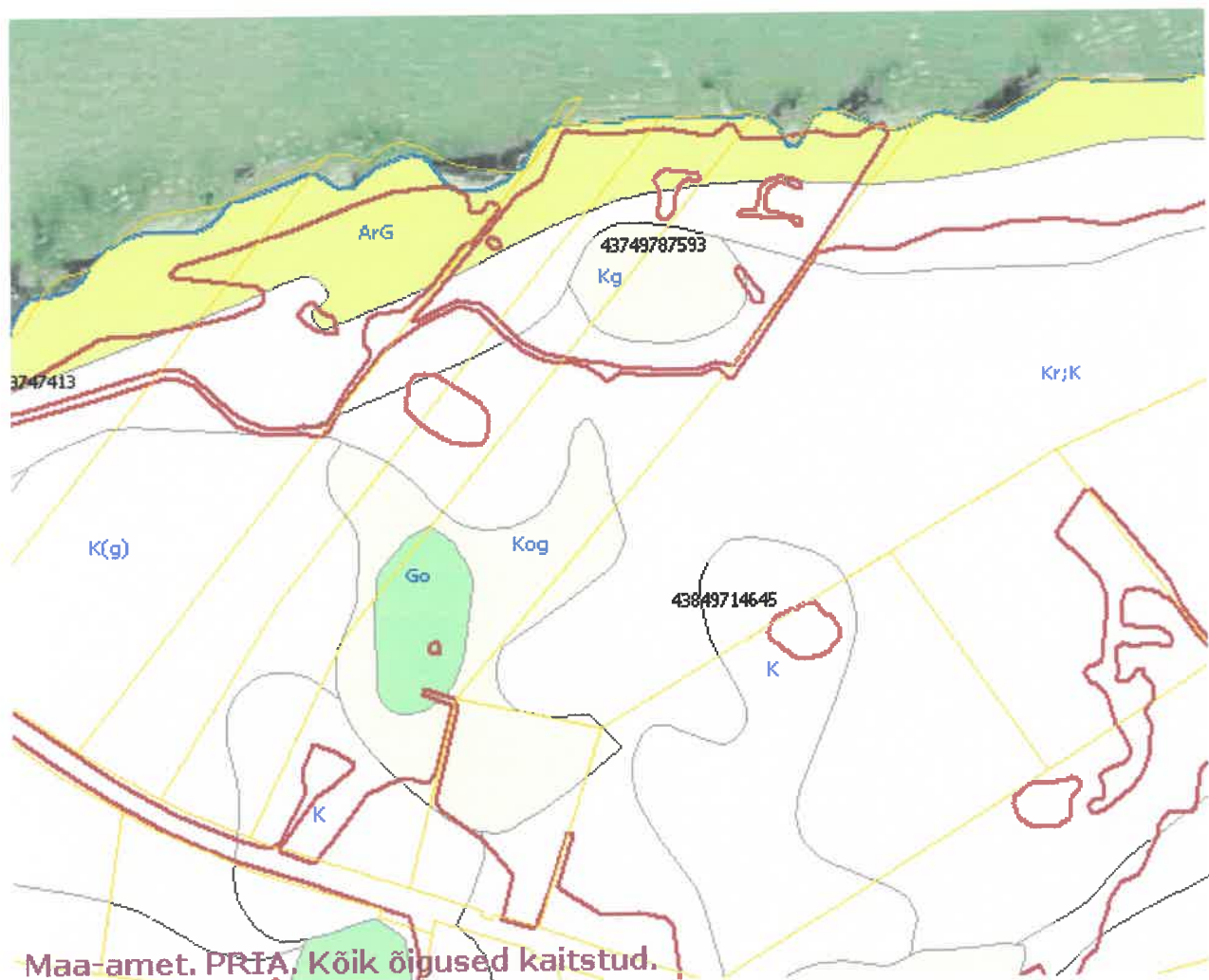
Kr- gleistunud, koreserikkad rähkmullad

Kg – rähk-ja klübumullad

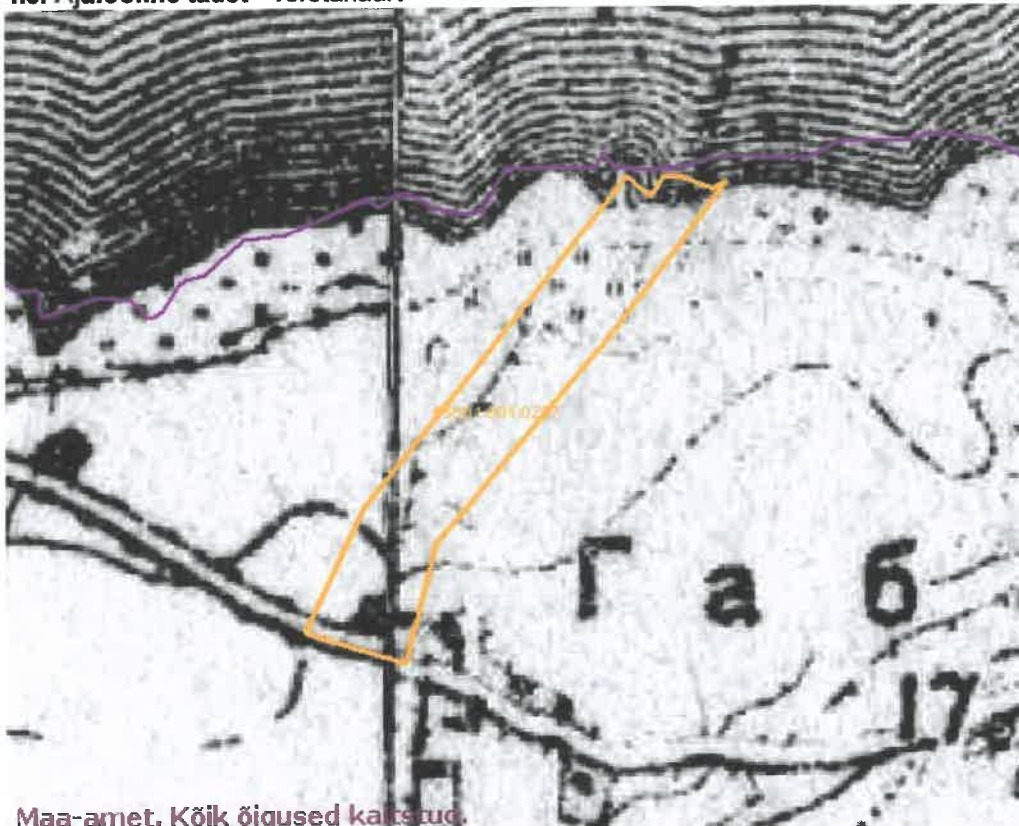
Kog – leostunud mullad

Go - leostunud ja leetjad mullad

Kinnistul puudub teadaolev ehitusgeoloogiline uuring.



4.3. Ajalooline taust - verstakaart



Haapsu küla ja Palsu talu ajaloost , arenguvõimalused

Haapsu küla on endine Maasi valla Jaani kiriku mõisa osa. Haapsu külas oli eelmise sajandi alguses 9 talu. Haapsu (varem Aabsu) külas on praegu alles 9 talust 5 – Palsu, Tuulingu, Laasu, Jumamatsi ja Andruse (II Maailmasõja ajal hävisid Anni, Oti, Jaagu ja Peetri). Küla elanikkond on võrreldes varasemaga drastiliselt vähenenud.

Küla majadel olid varem pilliroo katused (pilliroog lõigati Põrit), kuid peale põlenguid II Maailmasõjas taastati nad kivi ja edaspidi ka etemiit- ja plekikatustega. Taludes elatuti peamiselt kalapüügist ja loomapidamisest, vähemal määral tegeldi ka taimekasvatusega. Kalapüük oli oluline sissetuleku allikas külaelanikele. Kalal käidi kahasse, samuti lasti ehitada paadid ja merel käidi ühisest lautrist. Kalapüügiga tegeldi veel aktiivselt ka peale sõda kuni see seoses kolhooside tulekuga katkes.

Loomadest peeti peamiselt lambaid, samuti veiseid, sigu, hobuseid ja kanu. Lambaid peeti veel kuni 1996 a., mil nende pidamine ajutiselt lõpetati. 2003 a. lambapidamine taaselustati Palsu talus eesmärgiga hoida rannakarjamaa korras. Lammastel on rannas olnud mitmeid varjualuseid, kuid kahjuks on need enamuses hävinenud.

Põldudel olnud ilusad kiviaiad lükati kolhoosi ajal kokku ja tekkis üks suur põld.

Külas oli varem ka mitu veskit, aga need on nüüdseks hävinenud.

Elekter jõudis külla umbes 1958 a. ja telefon veel hiljem.

Kirikus käidi naaberkülas, kus asub Jaani kirik, arvatav ehitusaasta 1741a.

Koolis käidi Taalikul, kus asus 6 klassiline külakool. Praegu on Orissaare vallas võimalus saada keskharidus Orissaare Gümnaasiumis ja põhiharidus Tagavere Algkoolis.

Haapsu külast läheb läbi Orissaare – Leisi maantee, millest on kujunenud atraktiivne ühendustee turistidele, kes tulevad parvlaevadega Kuivastusse ja liiguvad edasi Hiiumaale või vastupidi. Maantee kulgeb piki randa ja läbib mitmeid huvitavaid vaatamisväärsusi, eriti huvitav on see läbida jalgratastega. Turismiobjektidena on eksponeeritud Maasilinn, Taaliku sadam, Jaani kirik, jne. Turismi seisukohalt on oluline mere lähedus, lautrikoha olemasolu, samuti läheduses asuv Jaani kirik ja Pulli pank, mis on peamisi kohapealseid vaatamisväärsusi. Haapsu küla talude metsad on põhiliselt männimetsad, kuid leidub ka segametsa. Metsad on normaalses korras ja ideaalsed matkaradade tegemiseks.

4.4. Olemasolev hoonestus

Planeeringualal asub olemasolevalt säilinud ja käesolevalt hooajaliselt kasutatav taluhoonestus. Peahooneks on Saaremaale traditsiooniline elumaja-laut tüüpi hoone. Eluruumide osas on hoone palkehitis, laudvoodriga, laudaosa murtud paekividest müüritisega. Hoonel on kahepoolse kaldega viilkatus. Õuealale on ehitatud hilisemas ajajärgus erinevad majapidamise vajalikud abihooned.

Hoonestus vajab lähiaastatel täiendavaid investeeringuid hooldus- ja säilitusremondiks.

Olemasolev taluhoonestus - eluhoone koos loomalaudaga ja saun paiknevad Orissaare- Leisi maantee 50m teekaitsevööndis

Väike-Palsu ja Laane kinnistutel puudub olemasolev hoonestus. Maaüksused on kasutusotstarbelt maatulundusmaad. Laasu maaüksusel asub olemasolev eluhoonestus.

4.5. Olemasolev insenerivarustus

Majavalldus on ühendatud elektrivõrguga.

Majavalldus on veega varustatud lokaalselt olemasoleva kaevu baasil.

Puudub reovee käitlus.

Johtuvalt EL joogiveedirektiivist (98/83/EÜ) on selleks, et kaitsta inimese tervist joogivee saastumise kahjulike mõjude eest, kehtestatud joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning joogivee proovide analüüsimeetodid (Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid. Sotsiaalministri 31. juuli 2001. a. määrusega nr 82). Määrust ei rakendata isiklikule veevärgile, kust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas või mida kasutab vähem kui 50 inimest, välja arvatud juhul, kui joogiveega varustamine on osa ettevõtja majandustegevusest või avalik-õiguslikust tegevusest. Seega tuleb joogivee vastavus kvaliteedinõuetele tagada eelkõige valla turismiettevõtjatel/majutusteenuse osutajatel.

4.6. Kehtivad kitsendused

Kitsendusena jäävad planeeringualale:

- elektripaigaldise kaitsevöönd. Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*. Vastavalt määrusele „Elektripaigaldise kaitsevööndite ulatus“ on õhuliinidel (0,4kv 2m ja 15kv 10m) maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

- riigimaantee kaitsevöönd. Teedega piirnemisel tuleb lähtuda „Maanteeseadusest“ Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **50 m**.

- puurkaevu sanitaarkaitsevöönd. *Veeseadus* Keskkonnaministri 16.12.1996. määrus nr.61, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord. Antud juhul on vööndi ulatuseks 10 meetrit.

- Planeeritava alal puuduvad keskkonnakaitsealused ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Planeeritava ala lähikümbuses olemasolevad hooned on puidust ja kivist, korruselisus varieerub 1-2 korruse vahel.

5. LAHENDUSE IDEE KIRJELDUS

- Käesolev planeerimislahendus tuleneb eelkõige maaomaniku ideedest ja lähituleviku investeerimisvõimalustest, mida on läbi planeerimisprotsessi sobitatud eelkõige Orissaare valla aengukava strateegiatega. Seega on käesolev detailplaneering valla üldplaneeringut täpsustav ehk lähiaastate ehitustegevust toetav dokument.

Orissaare valla arengukavast (2009-2020) väljavõte

STRATEEGILINE EESMÄRK: 5. Vald on atraktiivne turismipiirkond, meelitades läbisõitjaid peatuma.

- Korraldatakse ja osaletakse turistidele suunatud turundusalastes tegevustes.
- Vald panustab infrastruktuuride arendusse arvestades turismivaldkonna vajadustega.
- Soodustatakse turismialast arendustegevust ja ettevõtlust.
- Kohalikke ettevõtjaid ja elanikkonda kaasatakse turismialastesse tegevustesse.

väljavõte Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust 3.2. Puhkealad, turism

Valla soov on turismi- ja puhkemajanduse arendamise eesmärgina ergutada sotsiaalmajandusliku olukorda nõrka koormustaluvusega loodust kahjustamata. Süsteemikindlalt väljaarendatud ja juhitud põhiliselt loodussõbralik ning säästva arengu printsiipidest lähtuv turism ja puhkemajandus peaks kujunema Orissaare valla üheks juhtvaks majandusharuks.

Eesmärgid seoses turismi- ja puhkemajanduse arendamisega:

- meelelahutusvõimaluste parandamine ja kultuurielu elavdamine;
- propageerida erinevaid ja uusi lähenemisi (merekultuuri tähtsustamine ja sidumine turismiga - paadi ja jahisadamate arendamine; taluturismi arendamine, loodusturismi arendamine, terviseturismi arendamine, lapsesõbralik turism);

Detailplaneeringu koostamisel otsustati

- 1) Säilitada planeeringualal maksimaalselt olemasolev põllu- ja heinamaa kui väärtuslik maastikuosa
- 2) Säilitada olemasolev rekonstrueerimisvõimalusega eluhoonestus.
- 3) Kavandada turismimajanduse suunitlusega ehitised eraldiseisva hoonestusgrupina.
- 4) Rajada parkimisala ja kinnistuse infrastruktuur nii elu - kui äriotstarbel ühiskasutusena, tagades sellega majanduslikult optimaalsema vajaliku infrastruktuuri rajamise.
- 5) Tagada vajadusel juurdepääs läbi Palsu kinnistu Väike Palsu ja Palsu-Jaani kinnistutele juhul kui soovitakse hoonestust rajada kinnistute merepoolsele alale.

Põhjendus:

- Valitud lahendus säilitab piirkonnale omase põllumajandusmaastiku kui olulise kultuuripärandi, vältides hoonete rajamist väärtuslikule põllumaale.
- Eluhoonestuse korrastamine tagab piirkonnale omase hoonestuslaadi ja asustusmustrit ning toetab külakogukonna säilimist.
- Planeeritud uue ärihoonestuse eesmärk on arendada taluturismi, mis eeldatavasti rikastab turismiteekonda Orissaare - Leisi suunal eelkõige visuaalselt uue maamärgiga – hollandi tüüpi veskikehandi ideest ajendatud hoone rajamisega ja nimetatud hoonetekompleksis kavandatud teenuste pakkumisega, millega kaasneb ka kohalikule elanikkonnale võimalik tööhõive esmalt toitlustuse ja majutusteenuse osutamisel. Ajalooliselt on seal olnud tuulik, aga midagi sellest säilinud ei ole. Palsu talust Orissaare suunas 600 meetri kaugusel metsas on säilinud hollandi tüüpi veski varemed. Üle Saaremaa on "hollandi tüüpi" veskid säilinud Kuressaares, Kõrkvere kandis, Sõmeral, jm. (vaata lisa hollandi tüüpi veski ajalooline taust)
- Võimaldada Väike –Palsu ja Palsu-Jaani omanikel soovi korral taotleda ehitusõigust oma kinnistul minimaalsete kulutustega tee jms. infrastruktuuri rajamisega kaasnevate kulutuste osas.

6. KRUNDIJAOTUS, EHTUSLIKUD NÕUDED, EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

6.1. DETAILPLANEERINGUGA on tehtud ettepanek moodustada Palsu maaüksusele käesoleval detailplaneeringualal kinnistu kasutamisel 2 sihtotstarvet

001. Elamumaa (E): 75% 1,9 ha

= alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste – elamu ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

002. Ärimaa (Ä): 25 % 0,75 ha

= toitlustusehitiste maa

= majutusehitiste maa

= teenindusehitiste maa

= parkimisehitiste maa

= ärieesmärgil kasutatavate haridus-, teadus-, tervishoiu- ja puhkerajatise maa

Muud äriotstarbelist maakasutust ei ole lubatud

6.2. Kinnistu ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded vastavalt maakasutuse sihtotstarvetele Vaata põhiplaan kaart nr. 2

Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määratlemisel on aluseks Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu ptk 9.1. Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal.

Käesolev Palsu kinnistu detailplaneering käsitleb elamumaa ja ärimaa sihtotstarbest tulenevaid ehitusõigusi.

ELAMUMAA

Olemasoleva õueala hoonestusalale võimalike ja vajalike kõrvalhoonete ja juurdeehituste projekteerimisel tuleb järgida olemasolevat hoonestuslaadi, mahtu ja materjalikasutust.

Hoonete rekonstrueerimisel ja restaureerimisel tuleb lähtuda alalhoidlikkuse põhimõttest, säilitades hoonete esialgne välisilme ja terviklikkus, taastades hooneid kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju. Samuti ka kõik originaaldetailid - ukse- ja aknahinged, käepidemed, fassaadikujundus, eeldades et restaureeritud originaal on kindlasti väärtuslikum kaasaegsest.

Puitmajade rekonstrueerimisel tuleb kasutada originaalilähedasi, energiasäästlikke ja loodussõbralikke ehitusmaterjale.

Kuna olemasolev elamu asub teekaitsevööndis ja olulise liikluskoormusega Orissaare –Leisi- Mustjala maantee ääres, siis tuleb eeldatava liiklusriskide ja saaste leevendamiseks kasutada nt. akende uuendamisel sobivat konstruktiivset lahendust (3x klaas) Esteetilistel ja maastikulistel kaalutustel ei ole lubatud rajada tehislikke müratõkkeseinu. Teekaitsevööndisse on lubatud rajada sobivad looduslikud tõkked, mis peab olema kooskõlas "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded" tingimustega

KITSENDUSED:

- teekaitsevöönd 50 m – **/Teeseadus/** ja / / **Eluhoone laiendus** teekaitsevööndisse ei ole lubatud, v.a. idasuunalises pikiteljes. Olemasolevate abihoonete võimalikuks uuendamiseks on käesolev planeerimislahendus teinud ettepaneku taotleda teeomanikult teekaitsevööndi vähendamist kuni 20 m tee teljest.
- 5m krundi piirist on ehituskeeluvöönd- **/Orissaare valla ÜP/**
- Lubatud hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast; **/Orissaare valla ÜP/**
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²; **/Orissaare valla ÜP/**
- piirde (hekid) ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m; va.kiviaed -1,4 m **/Orissaare valla ÜP/**
- järgida eesti talurahva arhitektuuri. **/Orissaare valla ÜP/**

KOHUSTUS: hooned ja rajatised tuleb ehitada vastavalt EV ehitusseaduses sätestatud põhimõtetele ja Orissaare valla üldplaneeringu ning ehitusmääruse kohaselt.

ÄRIMAA

Kuna Orissaare valla rannaala osaüldplaneering ei kajasta hajaasustuses äritegevusele suunatud kitsendusi ja ehitusõigusi, siis on järgnevalt lähtutud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu eelnõus sätestatud ärimaa maakasutus-ja ehitustingimustest ptk 3.1.2 ja Orissaare valla ehitusmääruse § 16 ja 30 põhimõtetest. Vastavalt osaüldplaneeringu *ptk. 9.1.ehitamise printsiibid hajaasustusega aldel* peab maatulundusmaad saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus).

KAVANDATAV TEGEVUS

1. Toitlustus- kuni 50 külastajale, majutus 40 külastajale, -teenindushoone, (**hollanditüüpi veski kehandi temaatikal põhinev**) ehitamine. Lubatud maksimaalne ehitusalune pind 250 m², kasulik pind tuleneb hoone projekteeritavast mahust planeeritud külastajate arvule. Lubatud max kõrgus veski põhiosas, ca 30% ehitusaluses pinnas - 16 m (lisaks veski tiivad), 70% ehitusaluse pinna osas - 6m ol.ol.maapinnast. Materjalide valik ja kasutus vastavalt arhitekti ideele. Võimalik eskiis vaata lisa 1
2. Puhkemajad
maksimaalse ehitusaluse pinnaga 20 m² x 5 tk, kõrgusega maapinnast kuni 3,5 m.
Hooned on lubatud puitseintega, madalakaldelise viilkatusega. Igasse hoonesse on kavandatud kahekohaline magamisruum, elektri vee ja kanaliseerimisvõimalusega.
Eskiis vaata lisa 2
*Veskihoone arhitekt - projekteerija peab omama vastavat kutsekvalifikatsiooni, et tagada hoone sobivus planeeritavasse keskkonda ja seadusekohane vastavus kasutusotstarbele.
Orissaare Vallavalitsusel on õigus nõuda ehitusprojekti koosseisus hoone 3D visiooni*

ÜLDISED KITSENDUSED

- teekaitsevöönd 50 m – **/Teeseadus/** Äriotstarbelise põhihoone (veski) ehitamiseks ja normikohase parkimislahenduse korraldamiseks on käesolev planeerimislahendus teinud ettepaneku taotleda teomanikult teekaitsevööndi vähendamist kuni 20 m tee teljest.
- 5m krundi piirist on ehituskeeluvöönd- **/Orissaare valla ÜP/**
- piirde maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m; kiviaed -1,4 m **/Orissaare valla ÜP/**
- Uute hoonete rajamisel tuleb tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla, arvestades kohalikke traditsioonilisi ehitusmahte ning -materjale. **/Orissaare valla ÜP/**
- Teelähedasse tsooni äriruumide rajamisel tuleb järgida standardit **EVS 842:2003** Ehitiste helisolatsiooninõuded.
- Naaberkinnistu vaheline piire on lubatud ehitada naabruskokkuleppel traditsioonilise kiviaiana, privaatsuse tagamiseks võib istutada lisaks sobiv igihaljas puistu.(kuusehekk)

Äriettevõttega kaasnev ülenormatiivne reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole ettevõttele kuuluvat maa-ala.

KOHUSTUS:

hooned ja rajatised ehitatakse vastavalt EV ehitusseaduses sätestatud põhimõtetele.

7. TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.

Krundi eluhoonete õueala olemasolev sissepääs jääb üldjuhul kergliikluse (jalgrattaga ja jalgsi) tarbeks. Külustus- ja majandusotstarbeline mootorsõidukitega sissepääs rajatakse olemasolevale teepõhjale, kasutades looduslikku pinnasekatet, mis osaliselt laiendatakse parklaks, ca 25 autole ja 2 bussile. Vastavalt majanduslikele võimalustele on lubatud ka mustkate vms. tolmuvaba katend.

Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist, teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Parkimisala- ja korraldus tuleb lahendada iseseisva tööprojektiga hoonete ehitusprojekti mahus, kus täpsustatakse pinnasekatte valik, sadevete lahendus. Kohustuslik on ehitusprojekti koosseisus koostada vertikaalplaneerimine.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal ei ole Keskkonnaministeeriumi Info- ja tehnokeskuse Eesti looduse infosüsteemi (EELIS), andmetel ühtegi pärandkultuurmaastikku.

Hoonete ja rajatiste ehitamisel kasutada looduslikke, taaskasutatavaid ehitusmaterjale. Mitte kasutada raskeid ehitismehhanisme, mis oluliselt võivad kahjustada olemasolevat õrna pinnakattestruktuuri. Säilitada ja korrastada olemasolevad kiviaiad, kõrghaljastus ja põõsarinne.

Hooneteümbruse ja krundi haljastusmaterjali valikuks tuleb koostada haljastusplaan, et tagada kogu ala terviklikkus ja eripära.

Naaberkiinnistu privaatsuse säilitamiseks on läänepoolses ärimaa osas ette nähtud uus kiviaed ja lisaks okaspuuhekk, vms. piirkonda sobilik igihaljas puuliik.

Körghaljastuses taotleda puude grupilist asetust, sest tihedalt kasvanud puud on koos kasvades dekoratiivsemad ning tormikindlamad kui üksikud puud.

Orissaare vallas on keelatud massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena.

9. TEHNOVÕRKUDE –JA RAJATISTE PAIGUTUS.

9.1. Veevarustus. Eluhoonete ja ärihoonete varustamine veega on ette nähtud olevast puurkaevust. Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2m

Tarbitava vee hulk ja torustiku dimensioonid ning paigutus leitakse hoonete ehitusprojekti koosseisus. Eeldatav veetarve on alla 10m³ ööpäevas.

9.2. Kanalisatsioon. Lahendatakse lokaalsena. Planeeritav ala on põhjavee reostuskaitstuselt nõrgalt kaitstud piirkonnas, seega tuleb **koostada iseseisev ehitusprojekt** hoonete ehitusprojekti koosseisus kus tulenevalt Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a.a määruses nr. 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* esitatud nõudest tuleb enne immutamist heitvesi bioloogiliselt puhastada. Planeerimislahendusena on ette nähtud looduslik+tehnilis-puhastusvõimel kombineeritud reovee puhastusviis. Vaata lisaskeemi .

9.3. Elektrivarustus- kiinnistul olemasolev peakaitse on 35 A

Lisa lahendatakse elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abi ja ärihooned, pumplad jms.) arvutuslikest vajalikest võimsustest. Hoonestuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud teostada 0,4 kV maakaabelliinide kaudu. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

10. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritud hoonetusala asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

Eritingimused tuleb koostatada ehitatavale nn.veskihoonele, sõltuvalt korruselisusest ehk kõrgusest, mahust ja kasutajate arvust, mis täpsustatakse hoone projekteerimise protsessis.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje veevõtukohtadele tuleb hoida vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

- Tulekustutusvee tarbeks tuleb rajada 50m³ tuletõrjevõhoidla ehitusloa alusel selleks ettenähtud korras. Veehoidla tähistada vastavalt kehtivale korrale. Eesti Vabariigi standard EVS 812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus". Eesti Standardikeskus 2005.

11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

- Planeeritaval alal hoida põllumaa kasutamise võimalus, kui antud piirkonnas olev väärtuslik maastikuosa. Kinnistu rannaalal säilitada olemasolev haljastus- kadastik, kiviaiad, inventeerida ja eksponeerida huvipakkuvad taimekooslused.
- Ranniku kaitsmata põhjavee alal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid.
- Kogu planeeringualal toimuv nii elu - kui äritegevus ei tohi mingilgi moel kahjustada naaberkinnistute olemasolevat maakasutust. Käituda tuleb üldlevinud hea tava kohaselt, vastavalt kokkulepetele.
- Rannaga vahetult piirnevat kadastikku ja säilinud kiviaedu, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja omavad kõrget esteetilist väärtust, tuleb säilitada vaatamata tekkivale majandustegevusele.
- Hoonete küte tuleb lahendada lokaalselt hoonete projekteerimise käigus. Eelkõige tuleb kasutada süsteeme, mis on energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Lõplik hinnang antakse ehitusprojekti koostamise käigus.
- Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Küll aga võib probleemiks saada kinnistu paiknemine riigitee ääres (liiklusest tekkiv müra). Tuleb tagada Rahvaterviseseaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müra tasemed ning peab rakendama vajalikke meetmeid normmüra taseme säilitamiseks.
- **Orissaare Vallavalitsus ja Lääne Teedekeskus ei võta endale kohustusi normmüra taseme tagamiseks ega tee selleks mingeid kulutusi.**
- Seepärast tuleb krundi omanikul ehitusprojektiga leida lahendus müra leviku vähendamiseks (projekteerida näiteks magamistuba kaugemale maanteepoolsest küljest jne.), samuti kasutada ehitusmaterjalidena helikindlamaid materjale.
- Planeerimisettepanek näeb ette rekonstrueerida olemasolev elumaaal olev abihoone jäätmete liigiti kogumise kohaks- jäätmemajaks. Vaata põhijoonis.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Orissaare valla jäätmekava ja jäätmehoolduse eeskiri

Jäätmekäitlusstrateegia planeeritaval alal tegutsemiseks:

- olmejäätmete kogumine toimub oma kinnistul olmejäätmete sorteerimise punktis.
- Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada eraldi konteinerid taaskasutatavate jäätmete, biojäätmete ja mitte taaskasutatavate jäätmete jaoks.
- Biolagunevad jäätmed võib ka komposteerida omal krundil.
- Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping, valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

• Prügiveo auto peab pääsena vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest. Nimetatud nõuete rakendamine võimaldab jäätmekäitlusest tingitud mõjud lahendada optimaalselt. Lisaks on omanikul ehitushangete korraldamisel vajalik tähelepanu pöörata jäätmemajanduse korraldamisele ehitamise perioodil seades ehitajale konkreetse vastutuse jäätmekäitluse ja üldise heakorra osas.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 1. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
PALSU	isiklik kasutusõigus	elektrimadalpinge õhuliin– elektriliini valdaja

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Vastavalt Eesti standardile *EVS 809-1:2002* on antud planeeringu puhul reaalne kasutada nn. naabusvalvet. Täiendavad abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- Ümbruskonda luues on tähtis luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.
 - Vajadusel paigaldada valvekaamerad.
 - tagumiste juurdepääsude vältimine kruntidele (selgelt eristatavad juurdepääsud)
 - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügi-kastid)
- Põhiliseks turvagarantiiks on siiski peremehe või tema esindaja pidev kohalviibimine.

14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

15. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse Palsu maaüksuse krundi sihtotstarbed ja ehitusõigus. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekt Orissaare vallavalitsuses kehtestatud korra alusel..

16. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Koostöö piirinaabritega (ettepanekud ja nõusolekud)

16.1. Väike –Palsu (Silvia Remmel)

16.2. Palsu –Jaani (Vaike Öispuu)

16.3. Laasu

16.4. Laane

} N. Tõstma
03.05.09

05.05.09

16.5. Lääne Teedekeskus Saaremaa osakond

Eskiislahenduse kaardil olevale temaatikale antud nõusolek-(teekaitsevööndi vähendamine 20 m seoses parkla ja ärihoone ehitamiskavatsusega ja olemasoleva eluhoonestuse rekonstrueerimisvajadusega). 17.04.2009. T. Magus
Kokkuleppel täiendav kooskõlastus detailplaneeringu põhilahendusele.

VAATA LISA LÄÄNE TEDEKESKUSE KIRI 1-4/533

16.6. Lääne –Eesti Päästkeskuse Saaremaa Päästeteenistus

16.7.

17. KOKKUVÕTE/motivatsioon

Koostatakse koostöös Orissaare Vallavalitsusega.

Koostas: Inna Ligi
2009

J. Ligi