

OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k  
reg. RETTER- EG10314432-0001

Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501

tel (045) 94481 e-post [grooma@estpak.ee](mailto:grooma@estpak.ee)

asukoht

ORISSAARE VALD,  
ORISSAARE ALEVIK  
Ranna pst 2a

## DETAILPLANEERING

Eks

1

Töö nr. DP-0035

teostus: .....  ..... / Piret Miller /

.....  ..... / Jüri Linde /  
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe  
2007

## SISUKORD

- 1 ÜLDOSA  
EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD  
PIIRANGUD
- 3 PLANEERINGLAHENDUS  
PLANEERITUD SIHTOTSTARBED  
HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS  
TEHNILISED NÄITAJAD  
ARHITEKTUURINÕUDED  
TEED JA LIIKLUS  
TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE
- 5 TULEOHUTUSNÕUDED
- 6 SERVITUUDID, PIIRANGUD
  
- LISAD
- 7 MAAOMANIKU AVALDUS
- 8 KATASTRIÜKSUSE PLAAN
- 9 VÄLJAVÕTE KINNISTUSRAAMATUST
- 10 ORISSAARE VALLAVOLIKOGU OTSUS
- 11 LÄHTEÜLESANNE
  
- JOONIS
- 12 ASENDIPLAAN M 1: 10000
- 13 GEODEETILINE MAA-ALA PLAAN
- 14 PLANEERINGJONIS M 1:500
- 15 KOMMUNIKATSIOONIVÕRKUDE JOONIS

## Ranna pst 2a DETAILPLANEERING

### 1. ÜLDOSA

#### EESMÄRK

Käesolev detailplaneering on koostatud Orissaare valla Orissaare aleviku Ranna pst 2a katastriüksuse Jagamiseks kolmeks krundiks

- Kruntidele hoonestusõiguse määramiseks
- Maa sihtotstarbe muutmiseks

Detailplaneeringu algatas Orissaare Vallavalitsus vastavalt omaniku Piirsalu avaldusele 20.07.2007.

Lähtematerjalideks planeeringu koostamisel on

- Omaniku avaldus 20 juuli 2007
- Orissaare vallavolikogu otsus **Orissaare aleviku Ranna pst 2a maaüksuse detailplaneeringu algatamine**
- **Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks**
- Orissaare valla ehitusmäärus
- Maakonnaplaneering

#### OLEMASOLEV OLUKORD

Kinnistu katastrisihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritav ala asub Orissaare alevikus. Koosneb valdavalt looduslikust rohumaast. Kinnistul asub amortiseerunud veetorn koos pumbamajaga. Kinnistut läbivad madalpinge ja keskpinge maakaablid ja vee ning kanalisatsiooni trassid. Veetorni ümbritseb võrkaed. Kõrgem haljastus asub krundi lõunapiiril. Piirinaabritest ümbritseb katastriüksust – idast- Ranna pst 2 ja Everti, ning lõunast Kuivastu mnt 23 katastriüksus.

Lääne- ja põhja küljest piirneb kinnistu 8m laiuse Ranna puiesteeaga. Tee on kruusa kattega.

Maaüksus on suhteliselt tasane, kõrguste vahe on maksimaalselt 1.0 m,

#### PIIRANGUD

- 10kv elektritrassi kaitsevöönd 1m kaablist kummalegi poole
- 0,4kv elektriõhuliini kaitsevöönd 1m liinist kummalegi poole
- veetrassi ja kanalisatsiooni trassi kaitsevöönd 1m trassist

## Ranna pst 2a DETAILPLANEERING

### 2. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maaüksus on jagatud kolmeks krundiks. Kõigile on antud hoonestus-ja ehitusõigus. Igale krundile on määratud ehituseks lubatav ala, ehitusõigusega ala, mis võimaldab ühe elamu( suvila) ja ühe kõrvalhoone paigutamise vastavalt Orissaare aleviku ehitustraditsioonidele. Moodustatud õueala on elamumaa. Õuemaadele pääseb Ranna puiesteelt olemasolevalt kruuskattega teelt.

Kruntide planeeritud pindalad

pos. Nr	Krundi aadress	krundi plan suurus m <sup>2</sup>
1	Ranna pst 2a	1737
2	Ranna pst 2b	2139
3	Ranna pst 2c	1778
	kokku	5654

### PLANEERITUD SIHTOTSTARBED

- Vastavalt planeerimisseadusele on olemasolev sihtotstarve-maatulundusmaa määratakse planeeringu järgselt elamumaa väikeelamute ehitusõigusega;

### HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritav ala on jaotatud kolmeks kinnistuks nii, et kõik kinnistud on vastavalt Orissaare alevikus väljakujunenud tavadele suuruselt üle 0.15 ha ehituskrundid.

Jagatud kinnistul on olemasolevate ehitistena kasutusest väljas veetorn ja pumbamaja. Planeering näeb ühele kinnistule olemasolevate ehitiste renoveerimise ja teistele kahele uute elamute rajamise.

Uute hoonete katuseharja suunad on põhihoonel soovitatavalt fassaadiga rajatava tee poole, vt planeeringujoonis. Kõrvalhoone katuseharja suund vaba. Katuse kaldenurgad tuleb ühtse ilme tagamiseks ühtlustada soovitav on kasutada 37-45 kraadilist nurka.

## Ranna pst 2a DETAILPLANEERING

### KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD

pos. Nr	Krundi aadress	Krundi tehnilised näitajad	krundi plan suurus m <sup>2</sup>	max eh alune pind m <sup>2</sup>	korruselisus	katastri sihtotstarve
1	Ranna pst 2a		1737	200	1	E 100%
2	Ranna pst 2b		2139	200	1	E 100%
3	Ranna pst 2c		1778	200	1	E 100%
	kokku		5654	600		

### HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

#### Arhitektuurinõuded:

Planeeritavate kruntide hoonestamisel tuleb lähtuda kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest, mis oleks loogiliseks jätkuks piirkonna olemasolevale hoonestusele.

Välisviimistluse valik: Hoonete projekteerimine ja väljaehitamine planeeringalale peab toimuma ühtsel alusel baseeruva arhitektuurikäsitlusega. Soovitavad välisviimistlusmaterjalid on puit ja kivi, krohv. Keelatud on välisviimistlusmaterjalina seintel kasutada plekki või plastikut. Katusekalded, viilkatuse kaldenurk kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 7.5m ja materjalid Orissaare alevikus väljakujunenud tavadele. Esimene valmiv hoone krundil on elamu. Ehitise korruselisus lubatud maapealset korruste arv 1. Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Piirded on lubatud vaid õue alade ümber. Läbipaistamatu plankaed ei ole lubatud.

## Ranna pst 2a DETAILPLANEERING

### TEED JA LIIKLUS

Planeeritavatele kinnistutele pääseb Ranna puiesteelt. Planeeringuga on korraldatud juurdepääs krundile. Parkimine lahendatakse iga krundi piires.

### TEHNILINE VARUSTATUS

**Veevarustus** –Planeeritavas piirkonnas on olemas tsentraalne veevõrk. Planeering näeb ette liitumise ühisveevõrguga. Olemasoleva tsentraalse veevõrguga liitumiseks peab krundi valdaja sõlmima lepingu tehnoõrgu haldajaga.

**Kanaliseatsioon.** Planeeritavas piirkonnas on olemas tsentraalne kanalisatsioon. Planeering näeb ette liitumise olemasoleva kanalisatsiooni võrguga. Liitumiseks peab krundi valdaja sõlmima lepingu tehnoõrgu haldajaga.

**Elektrivarustuse** lahendamiseks konsulteeriti Eesti Energia Saaremaa Energiatööstuse spetsialistiga.. Vastavalt ettepanekule on ala elektriga varustamiseks paigutatud liitumispunkt planeeringu piirile jääva tee äärde. Liitumiskapid on planeeritud rajatava juurdepääsutee kõrvale tee hargnemiskohtadesse. Planeering näeb ette maakaabli kasutamise planeeritaval alal. Tarbimisvõimsused ja peakaitsemed igal elamul lahendatakse vastava projekti käigus. Energia saamiseks tuleb tarbijal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Soojavarustus Planeeritaval alale ulatub kaugkütte soojavarustusvõrk. Elamud on võimalik projekteerida nii individuaalküttega katlamajadel tahke ja vedelkütusel kui ka liitumisega tsentraalse soojusvõrguga, selleks tuleb liitujal sõlmida leping ja tasuda liitumistasu.

### KESKONNAKAITSE

Iga elamu krunt varustatakse prügikonteineriga, mille tühjendamine peab olema kooskõlas Orissaare vallas kehtivale korrale ja sõlmitud lepingule.

Kõrghaljastus säilib.

Kruntidele ei rajata piirdeid kogu krundi ümber vaid on lubatud ainult õuealade ümber.

Rajatavad piirded peavad sobima sellesse keskkonda.

### TULEOHUTUSNÕUDED

Hooned projekteeritakse tulepüsimisklassiga TP3. Hoonetevahelised kaugused õuel minimaalselt 10m. Tulekustutus vesi saadakse Orissaare katlamaja õuel olevast veehoidlast (kaugus 50 m).

## Ranna pst 2a DETAILPLANEERING

### KESKKONNAKAITSE

Planeeringalale ei ole planeeritud keskkonnoahtlikke kasutussihotstarbeid. Planeeritud kruntidele on ettenähtud liitumine tsestraalse ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga.

Hoonete kütmisel on keelatud kasutada küttaeineid, mis tekitavad lubatust rohkem õhusaastet .

Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Orissaare vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale.

Kõrghaljastus säilib.

### MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse aluseid objekte.

### SERVITUUDID, PIIRANGUD

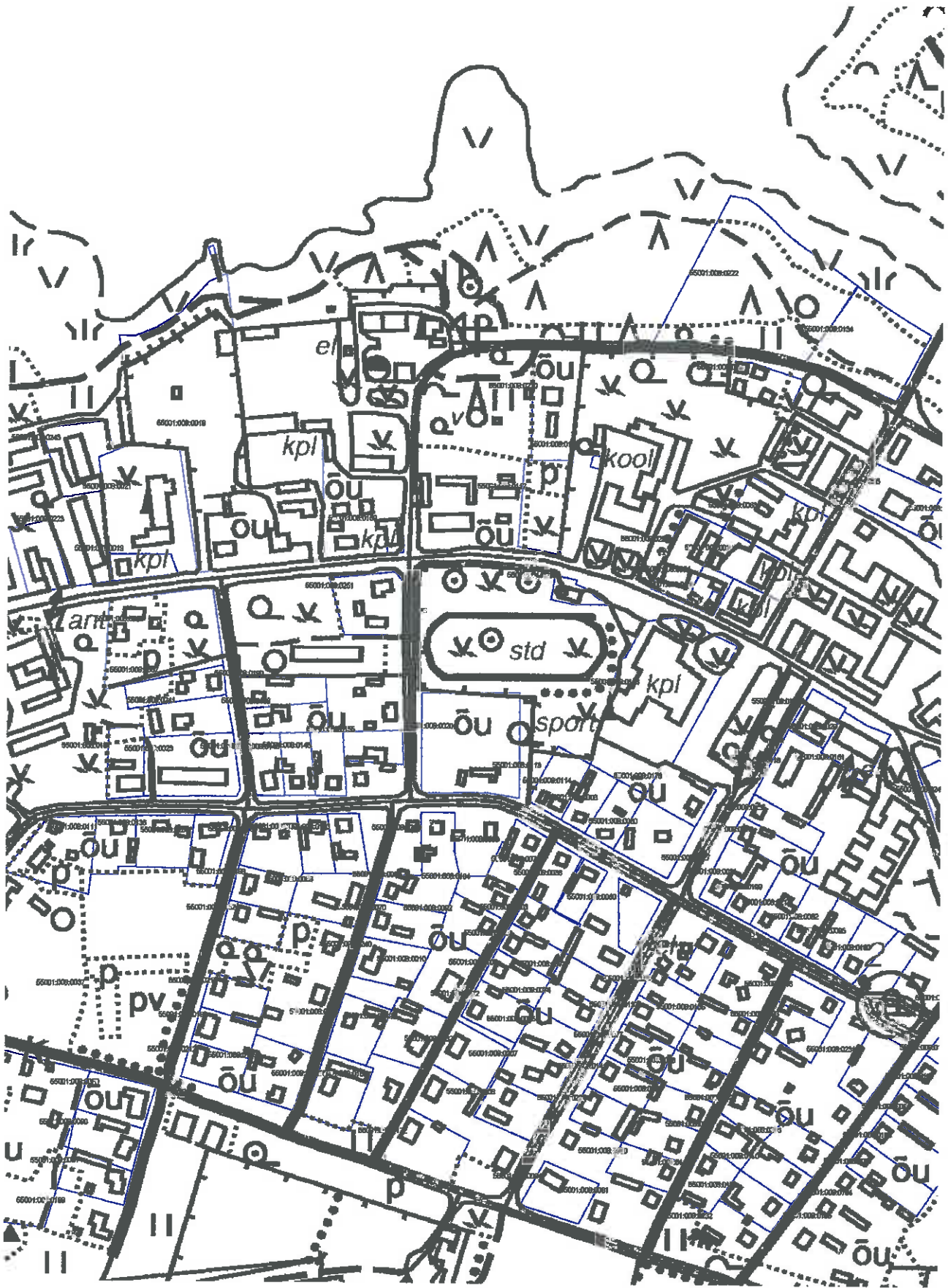
- **Liiniservituudid**-milleks on elektri maakaabel, maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole.
- **Tehnovõrgu servituudid**-milleks on veetrass ja kanalisatsiooni trass

Koostas:



P.Miller

# ASENDIPLAN



KOOSTAS: *Miller* / P. Miller /