

SAARE MAAKOND ORISSAARE VALD ORISSAARE ALEVIK

RANNA PUIESTEE 7
DETAILPLANEERING

TELLIJA:

Orissaare Vallavalitsus



Algatatud: 25.august 2011.a.

Planeerija **TIMO LIGI**

tel. +372 5276575

OÜ GENERAL INVEST

Töö nr. 0611

Konsultant **INNA LIGI**

tel. +372 51909290

T. Ligi

I. Ligi

Kuressaare / Muhu 2011-2012

General Invest OÜ Tehnika 2-45 93817 Kuressaare

Tel 5280118 E-post generalinvest@hotmail.ee

Reg kood 10992959

MTR EPE00052308.09.2009 Arhitektuurne ja konstruktiivne ehitusprojektide ekspertiiside tegemine

EEP00169508.09.2009 Arhitektuurne ja konstruktiivne projekteerimine

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI	3
1. LÄHTEOLUKORD	3
2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED	5
3. PLANEERIMISLAHENDUS	9
3.1. Üldlahendus	9
3.2. Asendiplaaniline lahendus	11
hoonestus, haljastus, liikluskorraldus, rajatised	
3.3. Maakasutus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus	12
3.4. Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded	12
3.5. Keskkonna ja tulekaitsenõuded	15
3.6. Insener-tehniline varustus	16
4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
5. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	17
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	17
Lisa 1. Ajaloolised kaardid	18

B. GRAAFILINE OSA

DP1	Tugiplaan, situatsiooniskeem
DP2	Põhijoonis
DP3	Tehnovõrgud

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTEOLUKORD

Käesolev töö,

“Saare maakonna Orissaare valla Ranna puistee 7 (katastritunnus 55001:008:0166) maaüksuse detailplaneering”, on koostatud vastavalt ORISSAARE Vallavalitsuse poolt 30.08.2011 esitatud lähteülesandele ja keskkonnamõjude eelhindamisele. Detailplaneering on algatatud ORISSAARE Vallavolikogu otsusega nr. 99, 25.august 2011.a.

Planeeritava kinnistu suurus on 3244 m², sihtotstarve 100% Ärimaa. Planeeritav ala hõlmab Orissaare alevikus, Ranna puistee 7 asuvat ärimaa kinnistut, kus asub olemasolev, eeldatavalt 19. sajandi keskpaigast pärinev paekiviehitus, mis on seoses sadama olemasoluga nn “(e)tapivanglaks” ehitatud. Hoone viimane kasutusotstarve on olnud Orissaare meierei. Hetkel seisab kasutuseta.

Pärandkultuuri objekt: Orissaare vangimaja (550:EWO:001). Viide EELIS esse – 212759565.

Vaata lisa . Maa-amet – Pärandkultuur. <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis>

Käesolev planeerimislahendus analüüsib olemasoleva maaüksuse jagamisvõimalust kaheks kinnistuks, nendele ehitusõiguste seadmist, kirjeldab kavandatavat ruumimuutust ja selle mõju ümbritsevas keskkonnas. Sealhulgas kaalutleb kinnistul oleva ajaloolise hoone uuendamise vajalikkust ja võimalust.

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE EESMÄRK

- katastriüksuse ehitusõiguse seadmine
- krundi hoonestusala piiritlemine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine
- parkimisvõimaluste määramine
- servituutide vajaduse väljaselgitamine.

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 aleviku ja sisemaa üldplaneering kehtestatud 21.12.2009.a
- Orissaare valla arengukava 2009-2020
- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 99, 25.august 2011.a. detailplaneeringu algatamiseks
- Ranna pst 7 detailplaneeringu lähteseisukohad 30.08.2011
- Keskkonnamõju eelhindamine : „Orissaare aleviku Ranna pst 7 katastriüksuse, 55001:008:0166, detailplaneering“, koostas Margus Pikkor, (Abivallavanem, maarefomi ja planeeringute peaspetsialist)
- Maaüksuse geodeetiline alusplaan M 1: 500, koostanud OÜ Gromaticus Töö nr. GA-0255. mai 2011.a.
- Liitumistingimused nr. 59 – „Kinnistu detailplaneeringu tingimused ÜVK-võrkudega liitumiseks“ koostas Endel Aeg- osakonnajuhataja AS Kuressaare Veevärk Orissaare osakond
- Olemasoleva piirkonna tehnovõrkude projektid
- EVS 812-2:2005 Ehitiste tuleohutus.
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.
- Tervisekaitseenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele
- Turismiseadus
- Nõuded majutusettevõttele
- Teised asjakohased kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Orissaare alevikus, Illiku laiü vastaskaldal. Piirkond on olnud lähtekohaks Orissaare aleviku kujunemisel seoses vana sadamakohaga, mis ühendas Saaremaad Muhumaa Vahtra sadamaga alates 16. sajandi lõpust kuni Väikese väina tammi ehitamiseni 19.sajandi lõpul. Esmaülesanne oli postiveo korraldamine. Vaata lisa 1. Ajaloolised kaardid

Ala areng on toimunud vastavalt koha eripärale, ajastute iseloomust tulenevatele võimalustele ja vajadustele. Seega on antud keskkond sügava ajaloolis-kultuurilise taustaga ja tähelepanuväärne nii loodusliku, ehitatud kui ka sotsiaalse keskkonna kihistustega. Planeeringualal olev paekivist seintega hoone on piirkonnas üks esimesi, säilitades tänaseni oma põhimahu ja materjalikasutuse. Kunagine kõrge kelpkatus on asendatud madalamakaldelise viilkatusega.

Vaata fotod joonisel DP1 – TUGIPLAAN

2.2. Looduslikud tingimused.

Planeeringuala on muutuva reljeefiga, suhteliselt suure tõusuga Ranna puiestee suunas, mis olemasoleva hoonestusala läänenurgas ulatub ca 3 m ja lõunanurgas tõuseb kuni 4,5 m kõrguseni merepinnast. Kinnistu merepoolset osa katab roostik, kuna Illiku laiü ja Saaremaa vaheline veeala on seoses Illikule mineva kunagise tammittee laiendamisega roogu täis kasvamas.

Kinnistu keskosas on erinevatest lehtpuudest kõrghaljastus. Tänaväärne maa-ala on rohumaa. Valdavad tuuled on piirkonnas edela - ja lõunakaarest. Kinnistul puudub teadaolev ehitusgeoloogiline uuring.



2.3. Olemasolev taristu

- Kinnistul asuvad aleviku elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid. Kinnistu piiril on olemasolev sidekaabel. Olemasolevas hoones on 20m sügavune puurkaev. Hoone merepoolses osas on "meierei pärandina" kaks kasutamiskõlbmatut settekaevu.
- Kinnistu asub Orissaare aleviku kaugküttepiirkonna lähialal.
- Kinnistu kagupiiril olev Ranna puistee on kruusakattega, vabakujulise rohumaa ääristusega ilma kõnniteedeta tänav. Olemasoleva teemaa laiuseks on 12 m. Perspektiivsena on Ranna puistee kavandatud viia mustkatte alla, teemaa elamutepoolsesse serva on planeeritud kõnnitee.
- Puudub ajakohane tänavavalgustus.

2.4. Olemasoleva ehitatud keskkonna analüüs

Planeeritava piirkonna areng on olnud pikaaegne. Eelmise sajandi sotsiaalsed muudatused on mõjutanud oluliselt Ranna puistee hoonestuse struktuuri kujundamist. Paiga miljööväärtuslikkus ehk üldilme ei seisne mitte hoonete ansamblilisuses vaid nende ajaloolises tekkeprotsessis, mahtudes, materjalikasutuses ja vormilahendustes ning hoonestuse vastastikusel asetusel, mis on toimunud enamasti plaanipäratult kuid hetkevajadusi arvestades.

Planeeritaval alal paiknev hoone ja idapoolsete kinnistute naaberhooned asuvad suhteliselt lähestikku, moodustades vaateliselt eriilmelise "kolmiku".



Ülejäänud kinnistu osa ei ole ajalooliselt kunagi hoonestatud olnud. Vastavalt Orissaare valla üldplaneeringule on planeeritavast kinnistust läänepoolne ala reserveeritud haljasalana.

Ranna puiestee lõunapoolne külg on korterelamute maa-ala, kus paiknevad eelmise sajandi keskel ehitatud puidust eluhooned ja nende abihooned. Planeeritavast alast kagusuunas asub kahekordne kivihoone – endine Orissaare haigla, tänane perearstikeskus.

Tabel 1. Planeeritava kinnistu ja piirkonna hoonestuse ruumilised andmed

Maa-ameti andmetel Katastritunnus	Aadress/ esmane kasutusaasta	Sihtots- tarve	Krundi Pindala	s.h. ehitiste alune maa	EHR andmetel Hoonete arv krundil	Korru se lisus	Ehitise alune pind	Hoo- nete maht
55001:008:0166	Ranna pst 7 ca 1850	Ärimaa 100%	3244 m ²	135 m ²	1	1	144	525
55001:008:0034	Ranna pst. 7a teadmata	Elamumaa 100%	631 m ²	162 m ²	1	1	159	529
55001:008:0013	Ranna pst 8 teadmata	Elamumaa 100%	3424 m ²	281 m ²	1 (5 korterit)+ /1 abihoone EHR andmed puuduvad/	2	185	806
55001:008:0005	Ranna pst 9 teadmata	Elamumaa 100%	313 m ²	104 m ²	1 elamu	1-2	102	304
55001:008:0336	Sadama tn 4 teadmata	Elamumaa 100%	1530 m ²	394 m ²	1 elamu (5 korterit)+ /2 abihoonet EHR andmed puuduvad/	1,5	158	925
	Ranna pst 10 (perearsti keskus) 1963.a				1 põhihoone /EHR s abihoonete andmed puuduvad/	2	313	2081

*EHR – Ehitisregister, www.ehr.ee

2.5. Olemasolevad kitsendused

- Looduskaitseaduse 6. ptk. Rand ja kallas. kohaselt jääb planeeritavast kinnistust 50% rannakaitse 50m ehituskeeluvööndisse, s.h. 50% olemasolevast hoonest! Kinnistu kirdenurk on kaetud veekaitsevööndiga. Kuigi kinnistu jääb välja kallasraja kitsendusest, on käesoleva planeeringu kaardile kantud ranna võimalik ajuveeala (AVA) piir, mis on genereeritud merevee poolt mõjutada saanud rannikumuldade levikualast, toetudes T. Kikase poolt 2008.a. koostatud [ülejutusrisi analüüsile](#)¹. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass ja võib T. Kikase arvates sajandi jooksul paar korda juhtuda, mida antud piirkonnas näitab ka ajaloolise sadamakoha ja hoonestuse rajamise võimalus. Seega on võimalik kallasraja asukoht määratletud AVA piiriga ja vastavalt Veeseaduse § 10 Kallasrada: *Kallasraja laius on suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda..*
- Ruumiandmete seadus 6. ptk. Geodeetilise süsteemi haldamine.
Olemasoleva hoone edelanurgast ca 2 m kaugusel asub kohaliku võrgu II järgu geod. märk nr. 41.

0,03 kõrgusel maapinnast- metallsenter kivis.	x y 6491480.41
Kaitsevöönd 3 m	446853.591
vaata lisa 2	B 58°33'36.39"
	L 23°05'12.65"
- Asjaõigusseadus 3. jaotis Teed ning tehnovõrgud ja –rajatised.
Kinnistut läbib Illiku laiuga ühenduses elektrimaakaabelliin – Orissaare: ORI, (KKL96369073) ja elektrimaakaabelliin 2 (MKL27744077).
- Elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 3. Maakaabelliini
maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Teedeadus. 3.ptk. Tee suhtes esitatavad nõuded. *Tänavaga kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit.*

¹ Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldlahendus

Käesolev planeerimislahendus tugineb piirkonna ajaloolistele ja ruumilistele väärtustele, lähtub maaomaniku ideedest ja lähituleviku investeerimisvõimalustest, mida on läbi planeerimisprotsessi sobitatud Orissaare valla arengukava strateegiatega. Seega on käesolev detailplaneering valla üldplaneeringut täpsustav ehk lähiaastate ehitustegevust toetav dokument.

Väljavõte Orissaare valla arengukavast (2009-2020)

STRATEEGILINE EESMÄRK:

1. On loodud Ida –Saaremaa suurvald, mille keskuseks on Orissaare. Arendatakse Orissaare tehnilist infrastruktuuri nii, et oleks võimalik uute ettevõtete asutamine ja olemasolevate ettevõtete tegevuse kohapealne laienemine.
2. Illiku laiust on kujunenud atraktiivne puhkepiirkond, arendatakse Illiku lai alevikupoolseid vastaskaldaid
4. Valla turvaline elukeskkond tagab elanike arvu kasvu, säilitatakse Orissaare aleviku ja valla külade arhitektuurne omapära ning turvaline miljö, viiakse läbi haiguste ennetamise, tervise taastamise, sotsiaalse rehabilitatsiooni ja tervishoiu väärtustamise alast tegevust
5. Vald on atraktiivne turismi piirkond, meelitades läbisõitjaid peatuma. Soodustatakse turismialast arendustegevust ja ettevõtlust. Kohalikke ettevõtjaid ja elanikkonda kaasatakse turismialastes tegevustesse

Väljavõte Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringust

RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

- Orissaare vallas on arhitektuuri-, ajaloo- ning arheoloogiamälestisi, mida näidata, mis vajaksid aga restaureerimist ja hooldust. Muutmaks valda turisminduse seisukohalt atraktiivsemaks tuleks saavutada, et need objektid oleks kättesaadavad kõikidele huvilistele.
- Kuna vallas on suhteliselt vähe ettevõtluse võimalusi, on oluline soodsa ettevõtluskliima olemasolu. Ettevõtlus peaks toetuma põhiliselt kohalikule ressursile ja jäätmevabale tootmisele.
- Orissaare alevik on ja jääb valla haldus-, haridus-, kultuuri- ja teeninduskeskuseks. Alevikus säilitatakse kõik üldkasutatava hoone ja puhke- ning virgestusmaad ning luuakse võimalused äritegevuseks.

Kinnistu ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded vastavalt maakasutuse sihtotstarvetele vaata Põhiplaan kaart nr. 2

Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määratlemisel on aluseks Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu ptk 3.1. Orissaare alevik.

Üldplaneeringuga on planeeritav kinnistu reserveeritud ärimaaks.

Kuna üldplaneeringus on ärimaale seatud ainult üldised maakasutus- ja ehitustingimused, siis planeeritava ala detailplaneeringu lähteseisukohad on kujundatud vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja tulevikunägemusele. Piirkonnas on käesolevalt elumumaa sihtotstarbega kinnistud – ühepere -ja korterelamud. Seega uute hoonete mahulise lahenduse projekteerimisel tuleb lähtuda üldjuhul elumumaale lubatud ehitusõigustest ja äriotstarbeline maaksutus peab looma lisaväärtust ja rahulolu eelkõige olemasolevale elukeskkonnale.

Lähtudes olemasoleva ja kavandatava maakasutuse sihtotstarbest "Ärimaa" on alljärgnevalt täpsustatud planeeritud ehitiste võimalikku kasutamistotstarvet nii lähiajal kui tulevikus, mis võimaldab liigitada tulenevalt tuleohutusest nende kasutusviise.

Eelnevalt hoonestamata kinnistu osas, **pos. nr. 1**, kavandatakse IV kasutusviisiga (*Suurte rahvahulkade kogunemishooned*) hoonestust. Esmaste plaanide kohaselt on planeeritud ehitusõigus minimaalsele **tervise -ja veekeskusele**.

Eelnevalt juba hoonestatud kinnistu osas, **pos. nr. 2**, on kavandatud II kasutusviisiga (*majutushooned*) hoonestus. Esmaste plaanide kohaselt on planeeritud lisa ehitusõigus juurde -ja pealeehitusena olemasolevale hoonele, millele lisandub ehitusõigus uuele hoonestusele, kasutusotstarve **külalistemaja**.

Uute hoonete ja olemasoleva hoone ehitusõiguste määramisel on kaalutletud nende eeldatavat ruumilist sobivust planeeritavasse maastikusse.

Käesolev detailplaneering on planeeritavate hoonete lubatud ehitusaluse pinna ja võimaliku mahu väljatöötamisel lähtunud olemasoleva piirkonna hoonete, s.h. korterelamute ehitusaluste pindade ja mahtude analüüsist. Samuti on arvestatud olemasoleva kinnistu looduskaitselistest piirangutest tulenevat ehitusõiguslikku maakasutust kogu kinnistu pindalasse.

3.2. Asendiplaaniline lahendus

HOONESTUS:

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek jagada Ranna pst 7 (55001:008:0166) kinnistu kaheks (2) ärimaa krundiks.

Ärimaa (002; Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa.

Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

-jaekaubandusehitiste-, tootlustusehitiste-, teenindusehitiste-, majutusehitiste-, büroo ja administratiivehitiste maa, ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa. Muud äriotstarbelist maakasutust ei ole lubatud.

Hoonestusala määramisel on lähtutud seadusekohastest kitsendustest ja tuleohutusega seotud piirangutest. Ehitusjoone määramisel on arvestatud tänava vaatekoridoriga, teekaitsevööndiga ja võimalusega korraldada normidekohast tänavaäärset parkimist.

Planeerimisjoonisel näidatud võimalik hoonekontuur on tinglik, näidates maksimaalselt lubatud **hoonealust pinda** (vundamendi välisperimeetriga piiratud ala pind).

Käesolev planeerimislahendus võimaldab pos. 1. ehitusala laiendada kinnistu edelapiirini, kuna naaberalale on üldplaneeringukohaselt reserveeritud haljasala ja sinna ei ole käesolevalt kavandatud hoonestust.

Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada maksimaalselt olemasoleva maapinna reljeefiga. Ei ole lubatud põhjendamatult maapinda tõsta. Vertikaalplaneerimine kavandatakse koos ehitusprojektiga.

HALJASTUS JA HEAKORD:

Merepoolne kõrghaljastus tuleb inventeerida ja viia kooskõlla kavandatava ehitusalaga ja siduda ehitusprojekti koostamise etapil olemasoleva teemaaga. Kogu uuendatav haljastuslahendus, k.a. piirded, lahendatakse hoonete ehitusprojekti koostamise staadiumis, võimalusel kogu planeeringuala ühtse arhitektuurse kontseptsiooniga. Juurdepääsutee lähedusse paigutada prügikonteinerid, soovitavalt hoonega sobivasse varjualusesse. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

LIIKLUSKORRALDUS

Kruntidele juurdepääsud on märgitud tinglikult, kuid siiski arvestusega, et oleks tagatud minimaalselt 4m laiune teekoridor krundi sisealale eelkõige päästekorralduslikel eesmärkidel.

Parkimine on lubatud korraldada ainult kinnistu piires.

3.3. Maakasutus, krundi kasutuse sihtotstarve ja servituutide vajadus

PLANEERITUD KRUNDI SUURUS JA SIHTOTSTARVE:

Krundi nimetus	krundi suurus m ²	krundi kasutusotstarve %	krundi sihtotstarve %
POS. 1	1428 m ²	ärimaa100	ärimaa100
POS. 2	1816 m ²	ärimaa100	ärimaa100

Servituutide seadmine vajadusel vastavalt Asjaõigusseadusele.

3.4. Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Kuna planeeritaval kinnistul on olemasolev ajalooline hoone, siis seda tuleb käsitleda vähemalt põhikorruse osas renoveerimisena. Renoveerimisse ehk kohandamisse tänapäeva vajadustest lähtuvalt tuleb suhtuda säästlikult.

Ajaloolise hoone renoveerimisega kaasnevad muudatused peavad:

- olema mahult tagasihoidlikud
- lähtuma hoone arhitektuurist seda väärtustades
- säilitama hoone üldise arhitektuurse ilme seda olulislt moonutamata
- tagama hoone konstruktsioonide ja arhitektuursete detailide säilimise võimalikus suures osas
- olema teostatud ajaloolisele hoonele sobivate, traditsiooniliste materjalidega, mis ei kahjusta hoonet ja seal olevaid inimesi
- muudatused peavad olema tagasipööratavad, vähese vaevaga hooldatavad ja remonditavad

Vajaliku juurdeehituse ja uusehituste kavandamisel tuleb luua inspireeriv kooslus vanast ja uuest, tagades sellega piirkonna kihistuse järjepidevuse ja arengu. Samas ei tohi olla uus hoonestus oma olemuselt esiletükkiv, vaid peab sulanduma ja olema taustaks või toeks olemasolevale ning alles hakkama rääkima oma lugu.

Käesolevat planeeringuala tuleb käsitleda ühise ehituspiirkonnana – s.o. ala, millel kujunemisloost, funktsioonist, kontekstist ja hoonestusest tulenevalt kehtivad ühesugused hoonestustingimused.

Üldised õigused ja nõuded

- Piirete maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,6 m
- Naaberkinnistute vahelised piirded ehitatakse naabruskõkkuleppel
- Teelähedasse tsooni äriruumide rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.
- Äriettevõttega kaasnev ülenormatiivne reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi oluliselt levida väljapoole ettevõttele kuuluvat maa-ala.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt EV ehitusseaduses sätestatud põhimõtetele.
- Lubatud minimaalne tulepüsivusklass TP3
- Parkimine lahendada krundisisiselt

Nõuded uutele planeeritud kinnistutele.

POS. 1. – Eelnevalt hoonestamata ala

1. Ehitusjoon	Hoone kohustusliku paiknemise kaugus krundi tänavapoolsest piirist	5m kinnistu piirist, on lubatud konsoolne väljaaste (rõdud ja varikatused) ja välistrepile vajalik pind.
2. Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		Kuni 3 – soovitatav üks tervikhoone
3. Lubatud suurim hoonealune pind kokku	vundamendi välisperimeetriga piiratud ala pind	350m ²
4. Lubatud kõrgus maapinnast	hoonet ümbritseva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe	8m, lubatud on hoone astmeline lahendus vastavalt maastiku eripärale
5. Lubatud maksimaalne korruselisus		1+katusekorrus, olenevalt geoloogilistest võimalustest ja plaanilis- tehnilisest lahendusest on lubatud soklikorrus
6. Katused		kaldkatuse 20 - 45° materjal – valtsplekk
7. Välisseinad		betoon, looduslik kivi, puit, klaas, krohvipinnad
8. Sokkel		betoon, looduslik kivi, krohv
9. Piirdeaiad		vastavalt hoonete arhitektuurile.

POS. 2. – Eelnevalt hoonestatud ala

1. Ehitusjoon	Hoone kohustusliku paiknemise kaugus krundi tänavapoolsest piirist	5m kinnistu piirist, v.a. olemasoleva hoone tänavapoolse otsafassaadi paralleelalas säilitada avatud vaatekoridor naaberkinnistu hoonele. Uuele hoonele on lubatud konsoolne väljaaste (rõdud ja varikatused) ja välistrepile vajalik pind.
2. Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		3, soovitatav 2 - säilitada olemasolev hoone suuremana ehk põhihoonena. Uus ehitis väiksema mahuna, et mitte liigselt varjata ajaloolist hoonet. Lubatud on küttepude varjualune.
3. Lubatud suurim hoonealune pind kokku	vundamendi välisperimeetriga piiratud ala pind	270m ² – jaotada olemasoleva ja uue hoone vahel
4. Lubatud kõrgus maapinnast	hoonet ümbritseva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe	8m
5. Lubatud maksimaalne korruselisus		1+katusekorrus
6. Katused	viilkatused	20 - 45° materjal – valtsplekk
7. Välisseinad		materjal - looduslik kivi, puit, klaas, krohvipinnad
8. Sokkel		betoon, looduslik kivi, krohv
9. Piirdeaiad		vastavalt hoonete arhitektuurile

3.5. Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

KESKKONNAKAITSENÕUDED.

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus. Rannaga vahetult piirnevat kõrghaljastust ja säilinud kiviaeda, samuti lääneosa puisniitu, mis pakuvad kaitset tuulte eest ja omavad kõrget esteetilist väärtust, tuleb säilitada vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Kavandatud tegevusega ei tohi kaasneda keskkonda ega tervist kahjustavate ainete ja materjalide kasutamist, transporti ega ladustamist. Ehitamisel ei ole lubatud kasutada keskkonnoahtlikke materjale, aineid ja ehitusvõtteid. Olemasoleva hoone renoveerimisel, võimaliku juurdeehituse rajamisel ja uute hoonete ehitamisel tuleb vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele arvestada ümbritseva miljöö arhitektuurset iseloomu. Loodusressurssidest on ettenähtud kasutada makismaalselt looduslikke ehitus- ja puistematerjale, mis kaugemas perspektiivis oleksid loodust säästvalt taaskasutatavad.

TULEKAITSENÕUDED

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus lähtuda EPN 10.1. "Ehitiste tuleohutus" ja VV määruse nr.315 Ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest. Ehitiste tuleohutuse määramisel on võetud aluseks planeeritava ala ruumilise analüüsi põhjal leitud võimalik ehitiste korruselisus, maht, eeldatav kasutajate arv, tuletõkkeseptsioonide pindalad ja põlemiskoormused ning ehitises toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Esiatsel hinnangul on ehitiste tuleohutuse klass planeeritud TP3 – (tuldkartev). Juhul kui projekteeritava hoone ruumiline idee ja võimalik kasutajate arv eeldab kõrgemat tuleohutuse klassi, siis tuleb vastavalt sellele leida sobilik konstruktiivne lahendus ja materjalikasutus.

Käesolevalt on antud võrdlusena TP2 klassi ehitiste kasutajate arvu piirangud vastavalt planeeritud hoonete mahtudele.

- HOONETE KORRUSTE ARVU, KÕRGUSE, PINDALA JA KASUTAJATE ARVU PIIRANGUD TP2- JA TP3- KLASSI HOONETES, lähtuvalt ehitiste kasutusviisist

Kinnistu **positsioon 2** - II kasutusviis Majutushooned: **Külalistemaja**

TP3 - ühekorruseline ehitis 50 kohta, kahekorruseline ehitis 10 kohta

TP2 - ühekorruseline ehitis 150 kohta, kahekorruseline ehitis 50 kohta

Kinnistu **positsioon 1** - IV kasutusviis Suurte rahvahulkade kogunemishooned: **Tervise ja veekeskus**

TP3 - ühekorruseline ehitis - 500 inimest , kahekorruseline ehitis 50 inimest

TP2 - ühekorruseline ehitis- piiranguta, kahekorruseline ehitis 250 inimest

- EHITISES TULETÕKKESEKTSIOONIDE MOODUSTAMINE

II ja IV kasutusviisil üks tuletõkkesektsioon

TP3 - 400 m² (pööningul 400m², keldris 400 m²)

TP2 - 800 m² (pööningul 1600m², keldris 800 m²)

Tuletõkkesektsioonid moodustatakse:

1) korruste kaupa; 2) pindala järgi; 3) ehitise kasutamistotstarbe järgi.

Erineva kasutamistotstarbega ehitise osad võivad kuuluda ühte tuletõkkesektsiooni tingimusel, et see ei vähenda kasutajate turvalisust ega suurenda tulekahju leviku ohtu, kusjuures tuletõkkesektsioon võib hõlmata mitut ehitise korrust, välja arvatud II kasutusviisiga ehitiste korral.

- EVAKUATSIOONITEE MAKSIMAALPIKKUS JA RUUMI ARVUTUSLIK PINDALA ÜHE INIMESE KOHTA

Hoone kasutusviis	Väljumistee pikkus m	Arvutuslik ruumi pindala m ² inimese kohta
II kasutusviis	30	10
IV kasutusviis		
üldjuhul	45	3
kauplused	30	3
ajaviite-, kunsti- ja analoogsed kogunemisruumid	45	1
V kasutusviis - bürood	45	10

Käesolev planeerimislahendus on aluseks võtnud tulelevikut takistava kuja - 8m, mis kehtib kõikide hoonete vaheliselt (ka omakrundil). Planeeritud alale ehitatav hoonestus on lubatud kavandada minimaalsele tulepüsivusklassile TP3, kõrgusega kuni 8m maapinnast.

Planeeringuala teedevõrgustik peab tagama tulekustutus- ja päästetööde operatiivsuse. Lähim päästekomando asub planeeritavast kinnistust 100 m kaugusel.

3.6. Insener-tehniline varustus

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu järgselt on ettenähtud olemasoleva hoonega kinnistul veega varustamine kas olemasoleva puurkaevu baasil või liitutakse aleviku olemasoleva trassiga. Kanalisatsioon ühendatakse kinnistul oleva liitumispunktiga. Uue hoonestatava kinnistu tarbeks rajatakse uus vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt vastavalt AS Kuressaare Veevärk Orissaare osakonna poolt koostatud liitumistingimustele nr. 59. (04. 11.2011). Tööde teostamiseks tuleb koostada tööprojekt.

ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolev kinnistu on varustatud liitumiskohaga. Uuele planeeritavale veel hoonestatamata kinnistule taotletakse tingimused vastavalt kavandatava ehituse tarbimisvajadusele. Tööde teostamiseks tuleb koostada tööprojekt

KÜTE

Võib kasutada lokaalseid küttesüsteeme, võimalus on liituda aleviku kaugküttesüsteemiga.

4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- Tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav. Välisvalgustuse rajamine tuleb lahendada piirkonnas tervikuna.
- 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.

5. 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.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

- Käesoleva detailplaneeringuga määratakse Ranna pst. 7 maaüksuse jagamisel tekkiva kahe ärimaa krundi sihtotstarbed ja ehitusõigus.
- Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt.
- Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimistingimusi on võimalik taotleda koheselt peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.
- Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on
 1. tehnovõrkude (ja tehnovõrgu valdajaga kooskõlastatud projektide) olemasolu.
 2. vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised realservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

LISA 1. Ajaloolised kaardid



Orissaare sadam. (algallikas Orissaare Ajaloo Toimkond)



ORISSAARE UISUSADAMA ÜMBRUS

ERA.3538.1.77 lk 11: sellel plaanil on märgitud Wangimaja, Wanakõrts, Päästejaam, Postijaam (algallikas Orissaare Ajaloo Toimkond)