



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Orissaare Vallavalitsus  
Orissaare alevik, Saaremaa  
Finantseerija: Maive Thurman

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

ORISSAARE ALEVIK RANNA PST 15 KATASTRIÜKSUSE  
DETAILPLANEERING  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA



Projekteerija:  
Esitatud:

Alar Oll  
aprill 2013

KURESSAARE 2013

## SISUKORD

### I Menetlusdokumendid

1. Orissaare Vallavolikogu otsus nr 152, 20. detsember 2012.a. koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega.

### 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 eesmärk.....</b>	<b>4</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.....	5
3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	5
3.5. Maa-alal olevad kehtivad detailplaneeringud.....	6
<b>4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....</b>	<b>7</b>
4.1. Krundijaotus.....	7
4.2. Planeeritud ehitusõigus:.....	7
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	7
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	7
4.5. Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord.....	7
4.6. Tuleohutusnõuded.....	8
4.7. Olemasolevad kitsendused.....	8
<b>5. Tehnovõrkude lahendus.....</b>	<b>8</b>
5.1. Elektrivarustus.....	8
5.2. Sidevarustus.....	9
5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	9
5.4. Soojavarustus.....	9
<b>6. Energiatõhusus.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>10</b>
<b>8. Planeeringu elluviimine.....</b>	<b>10</b>

### III Joonised

1. Asukoht	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Planeeringu lahendus	DP-3
4. Tehnovõrkude plaan	DP-4

## II SELETUSKIRI.

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

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Orissaare valla ehitusmäärus Orissaare Vallavolikogu määrus nr 5, 25. veebruar 2010
- Orissaare Vallavolikogu otsus nr 152, 20. detsember 2012.a. koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega.

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering, Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005.a otsusega nr 141
- Orissaare valla arengukava 2009-2020, kinnitatud Orissaare Vallavolikogu 16. Detsember 2008 määrusega nr 66
- Orissaare valla heakorra eeskiri, Orissaare Vallavolikogu 27. mai 2010 määrus nr 23
- Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri, Orissaare Vallavolikogu 16. detsember 2010 määrus nr 43
- Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27. Oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“, EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuseennetamine“. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine)

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest maamöödubüroo töö nr T-12-392, 2012.a.

## 2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kinnistul asuva kõrvalhoone lammutamine ja uue elamu ehitamine, krundi liiluskorralduse lahendamine.

## 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Ranna pst 15 kinnistu Orissaare alevikus. Põhja poolt piirneb kinnistu Ranna pst 15 (katastritunnusega 55001:008:0027), idast ja lõunast Ranna pst 17 (katastritunnusega 55001:008:0314) ning läänest Ranna puisteega.

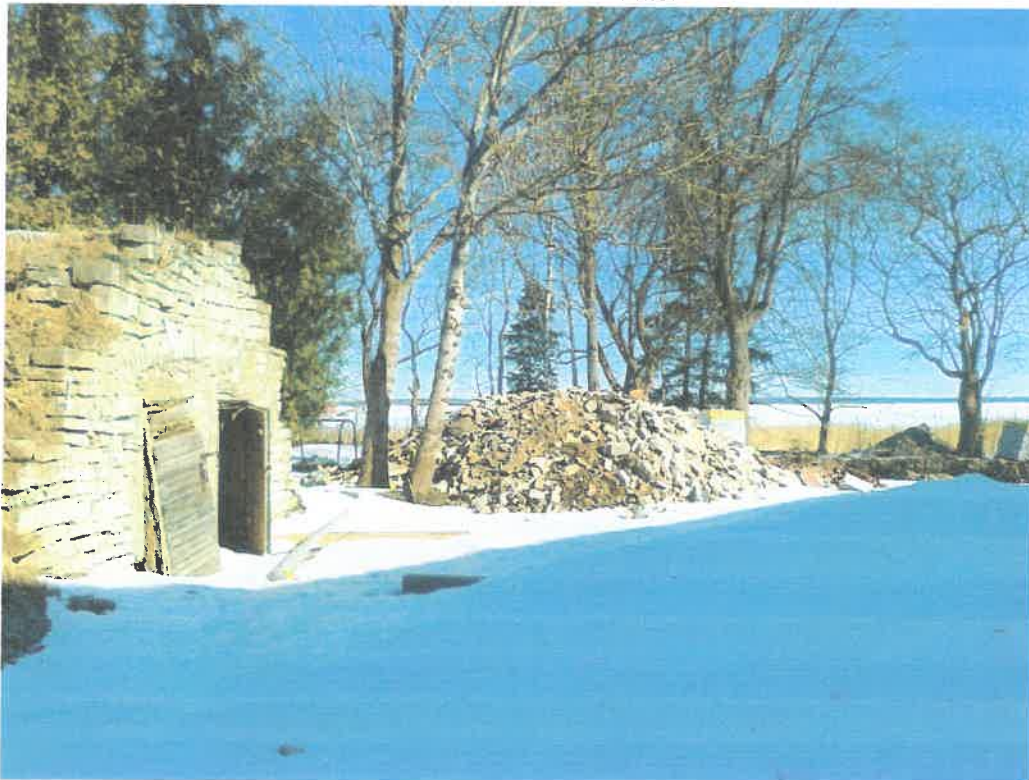
Ranna pst 15 kinnistu on katastritunnusega 55001:008:0313, registriosa nr 3132034, suurusega 2860 m<sup>2</sup>, olemasoleva sihtotstarbega ärimaa-100%.

### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Olemasolevalt paikneb Ranna pst 15 kinnistul üks (1) endine saunahoone (ehitisregistri kood 106013276, pindalaga 285 m<sup>2</sup>) koos ühe (1) kõrvalhoonega (kuur, ehitisregistri kood 106013277, pindalaga 65 m<sup>2</sup>). Kinnistul paikneb ka päekivist maakelder, pindalaga ca 116 m<sup>2</sup>. Kinnistul on kõrghaljastust, kuid kinnistu vajab heakorrastamist. Pääs kinnistule toimub Ranna puisteelt.

Kinnistust põhjas asuv kinnistu on hoonestatud, ida-lõuna suunal asuv naaberkinnistu (üldkasutatav) on hoonestamata.

Vaade olemasolevale maakeldrile kinnistu lääne osas:





Vaade Ranna puiesteelt Ranna pst 15 ja Ranna pst 17 kinnistutele ja olemasolevale majutushoonele:



Juurdepääs kinnistule toimub Ranna puiesteelt kahest kohast, moodustades kinnistule ringtee.

### **3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus**

Olemasolevalt on Thurman Maivele kuuluv Ranna pst 15 kinnistu (sisuga detsember.2012) sihtotstarbega ärimaa-100% .

Kinnistu paikneb ranna ja kalda piiranguvööndis – 200 m Läänemerest (Orissaare alevikus on üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvöönd 50 meetrile Läänemerest ja planeeritavale Ranna pst 15 kinnistule ei ulatu).

Kinnistul paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel, kaablikaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaabli telge, Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidekaabel, kaablikaitsevööndiga 2 m mõlemale poole kaabli telge ja Orissaare aleviku ühiskanalistasioonitorustik, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku.

Planeeritav maa-ala paikneb osaliselt Tumala - Orissaare - Väike väin riigimaantee nr 75 teekaitsevööndis - (50 m äärmise sõiduraja teljest).

### **3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus**

Vastavalt Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule (kehtestati Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009.a. otsusega nr 13) on planeeritava kinnistu maa kasutamise juhtfunktsiooniks ärimaa: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad.

Maakasutus- ja ehitustingimused Orissaare alevikus reserveeritud ärimaal:

1. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
2. Äriotstarbe rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Kavandatav tegevus ei tohi pälvida kohalike elanikepahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.
3. Detailplaneeringu algatamisel tuleb kaalutleda keskkonnamõju hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte.
4. Olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tagada jätmehooldus ja heakord vastavalt valla heakorra ja jäätmehoolduse eeskirjale.

Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringuga ei määrata korduva ülejutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt Looduskaitseadusele on **ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus** kogu ranna ulatuses **50 m**.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

### **3.5. Maa-alal olevad kehtivad detailplaneeringud**

Orissaare Vallavolikogu 22.01.2008.a. otsusega nr 195 kehtestatud detailplaneering. Planeering oli koostatud katastriüksuse jagamiseks.

## 4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

### 4.1. Krundijaotus

Planeeringuga kinnistut ei krundita. Krundile määratakse ärimaa funktsioonile lisaks täiendav kasutamise otstarve pereelamumaa näol.

Krundi aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
Ranna pst 15	2860	Ärimaa-Ä-002-60% Elamumaa-E-001-40%	Majutushoonemaa - BM - 60% Pereelamu-maa – EP – 40%

### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga on planeeritavale Ranna pst 15 krundile näidatud lubatud ehitusala. Planeering võimaldab olemasoleva majutushoone laiendamist (kaasajastamist) ja elamu rajamist krundile. vastavalt Orissaare valla poolt väljastatud lähtetingimustele võib uue kavandatava elamu ehitusalune pind olla kuni 130 m<sup>2</sup>. Olemasolev kõrvalhoone kuulub likvideerimisele.

Aadressi nime ettepanek: Ranna pst 15

Krundi kasutamise otstarve- Pereelamumaa-EP-40%, Majutushoonemaa - BM - 60%  
Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (olemasolev majutushoone koos laiendusega + olemasolev maakelder + üks uus elamu)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 630 m<sup>2</sup> (täisehitusprotsendiga 21%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust (üks korrus + katusekorrus), kõrgusega maksimaalselt 10 m maapinnast.

### 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega hoonetest. Uue elamu rajamisel lähtuda olemasolevast majutushoone katusetüübist, viimistlusmaterjalide valikul lähtuda nende sobivusest ümbritsevasse keskkonda. Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Sokli kõrgus ca 0,6 m.

Piirdeaedade lahendus esitada ehitusprojekti käigus, piirete maksimaalne kõrgus 1,6 m. Ranna puiestee ääres soovitatavalt kasutada puidust, kivist või puit/kivi kombinatsiooniga aeda. Kruntide vahelised piirded võivad olla ka võrktraadist.

### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Ranna pst 15 krundile säilivad olemasolevad juurdepääsud ranna tänavalt, parkimine 13 autole toimub omal krundil. Kõvakattega juurdepääsu ja parkimisala täpsem lahendus esitatakse ehitusprojekti mahus.

### 4.5. Keskkonnatingimused, haljastus ja heakord

Vastavalt Orissaare vallavolikogu otsusele nr 152, 20. detsember 2012.a. ei algatatud keskkonnamõtjude strateegilist hindamist Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneeringule, mille koostamise algataja ja kehtestaja on Orissaare Vallavolikogu (aadress Kuivastu mnt 33 Orissaare alevik Orissaare vald 94601 Saare mk) ja

koostamise korraldaja Orissaare Vallavalitsus (Kuivastu mnt 33 Orissaare alevik Orissaare vald 94601 Saare mk, tel: 4545602; vald@orissaare.ee). Orissaare Vallavalitsuse poolt on koostatud keskkonnamõtjude eelhinnang.

Orissaare vallas ei ole alasid kus rohevõrgustiku sidusus võiks otseselt ohus olla.

Olemasolev krunt vajab heakorrastamist, olemasolevad üle 30 cm tüvepaksusega puud säilitada.

Kuna jäätmeseadus nõuab jäätmeveo korraldamist, siis kogu Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga haaratud ala on planeeritud jäätmeveopiirkonnaks, rakendades kõiki võimalikke soodustusi ja leebemaid võimalusi, kuna üksikutes majapidamistes, kus elanikke on vähe, tekib ka kogutavaid jäätmeid suhteliselt vähe.

Ohtlikud jäätmed on jäätmed, mis nõuavad erikäitlust. Keskkonna säästlikkuse huvides on vallas korraldatud ohtlike jäätmete kokku kogumine ja andmine ohtlike jäätmete kogumispunkti.

Vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri, Orissaare Vallavolikogu 16. detsember 2010 määrus nr 43 on maaomanik kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

#### **4.6. 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 (kui majutushoones on kuni 10 kohta) või TP-2 (kui majutushoones on 11-50 kohta), kasutusviis I ja II (elamud – eluruumid ja majutushoone).

Lähim tuletõrjehüdrant asub Kaluri tn 1 (Päästeamet) kinnistul.

#### **4.7. Olemasolevad kitsendused**

Kinnistu paikneb ranna ja kalda piiranguvööndis – 200 m Läänemerest (Orissaare alevikus on üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvöönd 50 meetrile Läänemerest ja planeeritavale Ranna pst 15 kinnistule ei ulatu).

Kinnistul paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel, kaablikaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge, Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidekaabel, kaablikaitsevööndiga 2 m mõlemale poole kaabli telge ja Orissaare aleviku ühiskanalistasioonitorustik, kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole torustikku.

Planeeritav maa-ala paikneb osaliselt Tumala - Orissaare - Väike väin riigimaantee nr 75 teekaitsevööndis - (50 m äärmise sõiduraja teljest).

## **5. Tehnovõrkude lahendus**

### **5.1. Elektrivarustus**

Olemasoleval Ranna pst 15 krundil on olemasolev elektriühendus Elektrilevi OÜ võrkudega Elektrilevi OÜ madalpingekaabliga. Uue kavandatava kavandatava elamu elektrivarustus lahendatakse elektriprojektiga, samas lahendatakse uue elektrimõõtekilbi asukoht krundi piiril, Ranna puiestee ääres, vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.



Elektrilevi OÜ-le kuuluvale madalpingekaablile on seatud kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaablit. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

### 5.2. Sidevarustus

Ranna pst 15 kinnistul on olemasolev ühendus Elion Ettevõtte OÜ sidekaablivõrguga. Kinnistu paiknevale sidekaablile kehtib kaablikaitse vöönd 2 m mõlemale poole sidakaabli telge (Elektroonilise side seaduse 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatis kaitsevöönd).

### 5.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringa on määratud reovee kogumisalaks maa-ala Orissaare alevikus AS Eesti Veevärk Konsultatsioonid töös nr K-316-05 „Reoveekogumisalade määramine” toodud piirides.

Reoveekogumisaladel tuleb elamu- ja ärimaade arendamisel veevarustuse ja reoveekäitluse kavandamisel lähtuda nimetatud projektist ning koostatavast ühisveevarustuse ja -kanaliseerimise kavast. Ranna puisteele rajati 2009.a. uus veetorustik.

Ranna pst 15 kinnistul on olemasolev liitumine Orissaare aleviku ühisveevärgi- ja ühiskanaliseerimistorustikega, uue planeeritava elamu torustike kulgemine krundil lahendatakse ehitusprojektiga.

Lähtuvalt tehnoorkude kaitse-eeskirjadest seatakse krundi läbivale Orissaare aleviku ühiskanaliseerimistorustikule (olemasolev torustik, vt. Joonist DP:3 „Põhijoonis“) vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised” 2 m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole torustikku. (Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus“)

Lähim tuletõrjehüdrant asub Kaluri tn 1 (Päästeamet) kinnistul.

Maa-alal puudub Orissaare aleviku ühtne sadeveetorustik. Sademeveed (katused, jm pinnad) koguda kokku suunata krundidel paiknevale haljasalale. Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele, teepeenrale, naabruses asuvale maale.

### 5.4. Soojavarustus

Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringa on määratud vastavalt kaugkütteseadusele Orissaare aleviku kaugküttepiirkond. Kaugküttepiirkond on kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbija paigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav Ranna pst 15 kinnistu ei kuulu Orissaare aleviku kaugküttepiirkonda.

Planeeringu alal paiknevate hoonete kütte on lahendatud lokaalsena elektri- või tahkeküttena.

## 6. Energiatõhusus

Krundile täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Energiatõhususe miinimumnõuetest“.

## 7. 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.

*Juurdepäas, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepäas 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.

## 8. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Ehitusprojektide koostamine uuele elamule ja olemasoleva saunahoone juurdeehitusele.
2. Ehitusloa taotlemine.