



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Palor OÜ  
Lõõtsa tn 2b, Tallinn 11415  
Harju maakond

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

ORISSAARE ALEVIK  
**MÄE TN 2 DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR. 03-15-DP  
Algatatud vallavolikogu otsusega 20.11.2014 nr 53

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
Esitatud: juuni 2015

**KURESSAARE 2015**

DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare 93819

e-mail: alar@dpprojekt.ee  
tel/fax: 4545491

## SISUKORD

### I Menetlusdokumendid

1. Orissaare Vallavalitsuse korraldus nr 234, 21. november 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 .....                                | 4        |
| 3.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud.....   | 4        |
| <b>4. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....</b>                                     | <b>5</b> |
| <b>5. Tehnovõrkude lahendus.....</b>   | <b>6</b> |
| 5.1. Elektrivarustus .....   | 6        |
| 5.2. Sidevarustus.....   | 6        |
| 5.3. Soojavarustus.....  | 6        |
| 5.4. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....                  | 6        |
| <b>6. Servituudid.....</b>   | <b>6</b> |
| <b>7. Energiatõhusus .....</b>   | <b>7</b> |
| <b>8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....</b>                         | <b>7</b> |
| <b>9. Planeeringu elluviimine.....</b>   | <b>7</b> |

### III Joonised

- |                              |      |
|------------------------------|------|
| 1) Situatsiooniskeem         | DP-1 |
| 2) Tugiplaani                | DP-2 |
| 3) Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |

## **II SELETUSKIRI.**

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

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Orissaare Vallavalitsuse korraldus nr 234, 21. 11. 2014.a. koos lisaga: detailplaneeringu lähteseisukohad.
- Orissaare Vallavolikogu 20.11.2014 otsus nr. 53

#### **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, projekteerimismid 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 11-15-G, 04.02.2015.a.

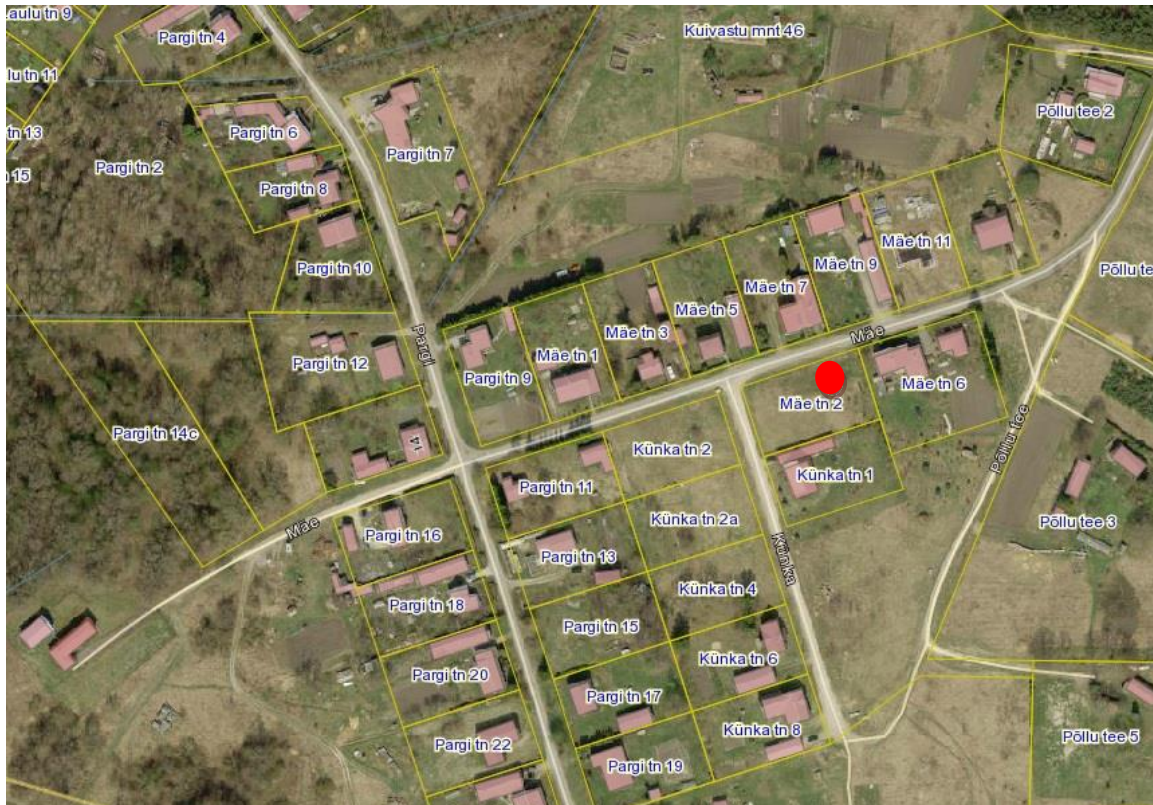
### **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

- Uue elamu püstitamine katastriüksusele
- Ehitusala ja ehitiste arvu määramine
- Tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine
- Juurdepääsutee määramine

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritavaks alaks on Mäe tn 2 kinnistu Orissaare alevikus. Kinnistu piirneb Mäe tn 6 (55001:008:0214) ja Künka tn 1 (55001:008:0151) katastriüksustega ning Mäe ja Künka tänavatega. Mäe tn 2 kinnistu katastritunnus on 55001:008:0320, registriosa nr 3763234, suurus 1510 m<sup>2</sup>, olemasolev sihtotstarve on 100% elamumaa.



**Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem**

#### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Pääs kinnistule toimub Mäe tänavalt. Mäe tn 6 ja Künka tn 1 kinnistud on hoonestatud.

#### 3.3. Omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Olemasolevalt on Palor OÜ-le kuuluv Mäe tn 2 kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa. Alal puuduvad kitsendust põhjustavad objektid.

#### 3.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Detailplaneeringu koostamine Orissaare alevikus on kohustuslik. 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

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette kinnistu jagamist.

##### Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringu lahendus näeb ette hoonestusala uue elamu ja abihoonete ehitamiseks.

##### Krundid pos 1

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 – 2 korrust elamul ja 1 korrus abihoonel, vastavalt 9 m ja 5 m maapinnast.

##### Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Lähiala on hoonestatud. Naaberkinnistutel olemasolevad hooned on eriilmelised, viilkatustega- erinevate kujude ja kalletega. Ühtset harjajoont ei ole välja kujunenud. Välisviimistlus-materjalidena on valdavalt kasutatud puitu, betooni, tellist.

##### 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, kivi, krohv. Sokliosa betoon või looduslik kivi
- Aknaraamid ja ukсед- puit, puitaluminiium.

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

##### Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavatele kruntidele tagatakse juurdepääs Mäe tänavalt. Parkimine toimub omal krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivile (2 parkimiskohta krundil).

##### 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, maapealne hüdrant, paikneb Pargi tänaval planeeringualast a`150 m kaugusel.

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 11.05.2015a väljastatud tehnilised tingimused nr 229891 elektrienergiaga liitumiseks.

Planeeritava kinnistu elektrivarustus on kavandatud maakaabliga Mäe tn. 7 kinnistu juures asuvast jaotuskilbist 6464JK. Planeeritav maakaabel ristub Mäe tänavaga. Liitumiskilp on planeeritud Mäe tänavale, kinnistu piirile. Kilbi asukoht peab olema alati vabalt teenindatav (üldjuhul väljapool aiaga piiratud õueala).

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrivarustuse saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda vastavat teenust pakkuva ettevõtte poole.

### 5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas WIFI, mobiilse interneti või AS Eesti Telekom tehnilistes tingimustes etteantud lahenduse kaudu.

### 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 05.05.2015.a AS Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2292.

Mäe tänaval on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Planeeringuala liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga täpsustatakse projekteerimistööde käigus. Mäe tänavale veetorustikult De50PE teha sobivas kohas keevissadulühendus. Mäe tn 2 kinnistu piirile paigaldada maakraan DN25. Kanalisatsioonitorustikuga liitumine kavandada Mäe tn isevoolsele reoveekanaliseerimise torustikule De160 PP. Kanali torustikule paigaldada ühenduskaev, mis jääb hilisemaks kinnistu liitumispunktiks.

**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

Puudub servituutide seadmise vajadus.

## 7. Energiatõhusus

Krundi täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatarbimusest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuar 2015 kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ uuest redaktsioonist (kehtib kuni 30.06.2015).

## 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.

*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 valvepeingu 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. Tehnovõrkude rajamine
2. Uue mahasõidu ehitus
3. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus
4. Elamu ja abihoone ehitus