



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Saarevõrk OÜ
Kuivastu mnt 15, Orissaare alevik, Saaremaa vald 94601

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, ORISSAARE ALEVIK
KASE TN 18A
Kat.tunnus 71401:001:2716

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 23-21-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 22.12.2020

KURESSAARE 2021

KASE TN 18A DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Saarevõrk OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Orissaare aleviku lõunapoolses osas Kase tänaval.

Kase tn 18a katastriüksus sihtotstarbega tootmismaa 100% piirneb põhja poolt Kase tänavaga, lõuna poolt Elektritaguse ja Jausa katastriüksustega, ida poolt Laulu tn 20 katastriüksusega ja lääne poolt Kase tn 18 katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kase tn 18a katastriüksus 7039 m² haritavast maast ja 576 m² muust maast. Käesolevaks ajaks on maa-ala põllumajanduslikust kasutusest väljas, domineeriv on looduslik rohumaa. EHR andmtel kinnistul ehitised ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbib Elering AS kõrgepingekaabel. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringuala tootmismaal. Vastavalt ÜP seletuskirjale p.2 on Orissaare alevik detailplaneeringu kohustusega ala.

ÜP seletuskiri p.1.7. *Orissaare vald peaks kujunema avatud majanduspiirkonnaks, sealjuures suheldes aktiivselt Läänemere teiste piirkondadega.*

Planeeringu koostamisest huvitatud isik, Saarevõrk OÜ, on kalapüügivahendite tootmisega tegelev ettevõtte, kellel on 25-aastane töökogemus ja koostööpartnerid nii Eestis kui välismaal. ÜP seletuskiri p.1.8. *Kuna vallas on suhteliselt vähe ettevõtluse võimalusi, on oluline soodsa ettevõtluskliima olemasolu. Ettevõtlus peaks toetuma põhiliselt kohalikule ressursile ja jäätmevabale tootmisele.*

Saarevõrk OÜ olemasolevad tootmispinnad Orissaare aleviku keskel on tootmise arendamise seisukohast piiratud ja ebasobival asukohal. Kase tn 18a tootmismaa annab ettevõttele

soodsad võimalused arenguks ja majandustegevuse laiendamiseks. Ettevõtte kasutab tööjõuna kohalikku kogukonda, tootmine on keskkonnasõbralik ja jäätmekäitlus reguleeritud.

Tootmismaa planeerimisel arvestatakse ÜP seletuskirja p.3.2.3 Tootmismaa maakasutus- ja ehitustingimustega.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringualast põhja poole jäävad elamumaa sihtotstarbega hoonestatud alad. Planeeritava tootmismaa hoonestus jääb lähimatest elamutest ca 60 m kaugusele. Kuna planeeritava tegevusega ei kaasne müra ega muid keskkonnanäringuid, siis mõjud elamualadele on minimaalsed. Planeeringualast lõuna poole jäävad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Ida poole jääb üldkasutatav maa koos laululava ja seda teenindava taristuga. Laululava kaugus planeeritavast hoonestusalast on ca 35 m. Kuna laululava lähiümbruses domineerib kõrghaljastus, siis tootmishoonete rajamine Kase tn 18a kinnistule eeldatavalt visuaalseid häiringuid kaasa ei too. Leevendava meetmena saab kinnistu piirile rajada täiendava kõrghaljastuse (kõrgekasvuline hekk jne). Planeeritavast alast lääne poole jäävad tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused ning tehnovõrkudega koormatud maa-alad (Orissaare alajaam). Maa-ala planeerimisel arvestatakse olemasoleva hoonestuse ja rajatistega Kase tn 14 ja Kase tn 16 katastriüksustel. Naaberkrunt Kase tn 18 on perspektiivne tootmishoonetega hoonestatav maa.

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist tootmistevõimega piirkonnaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja katastriüksuse piire ei muudeta.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Katastriüksust läbib kõrgepingekaabli trass kaitsevööndiga 1 m trassi teljest mõlemale poole.

Planeeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned, mis harmoniseeruvad olemasoleva lähipiirkonna hoonestusega. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumstruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirete rajamist ei planeerita. Hoonete tulepüsivusklass on TP1, TP2.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 3000 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Hoonete maksimaalne arv krundil on 3 - tootmishooned.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Kase tänavalt. Parkimine ja manööverdamine lahendatakse Kase tn 18a kinnistul.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritava kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisvõrkude baasil vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele. Sademevesi immutatakse kinnistul. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Soojavarustus

Planeeritava kinnistu soojaga varustamiseks võib kasutada õhk-õhk, õhk-vesi küttelahendusi, maakütet, päikeseenergiat ja muid taastuvenergiat lahendusi. Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Alternatiivselt kasutatakse elektrienergia tootmiseks taastuvenergiat (hoonete katustele paigaldatavad päikesepaneelid). Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

12. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.