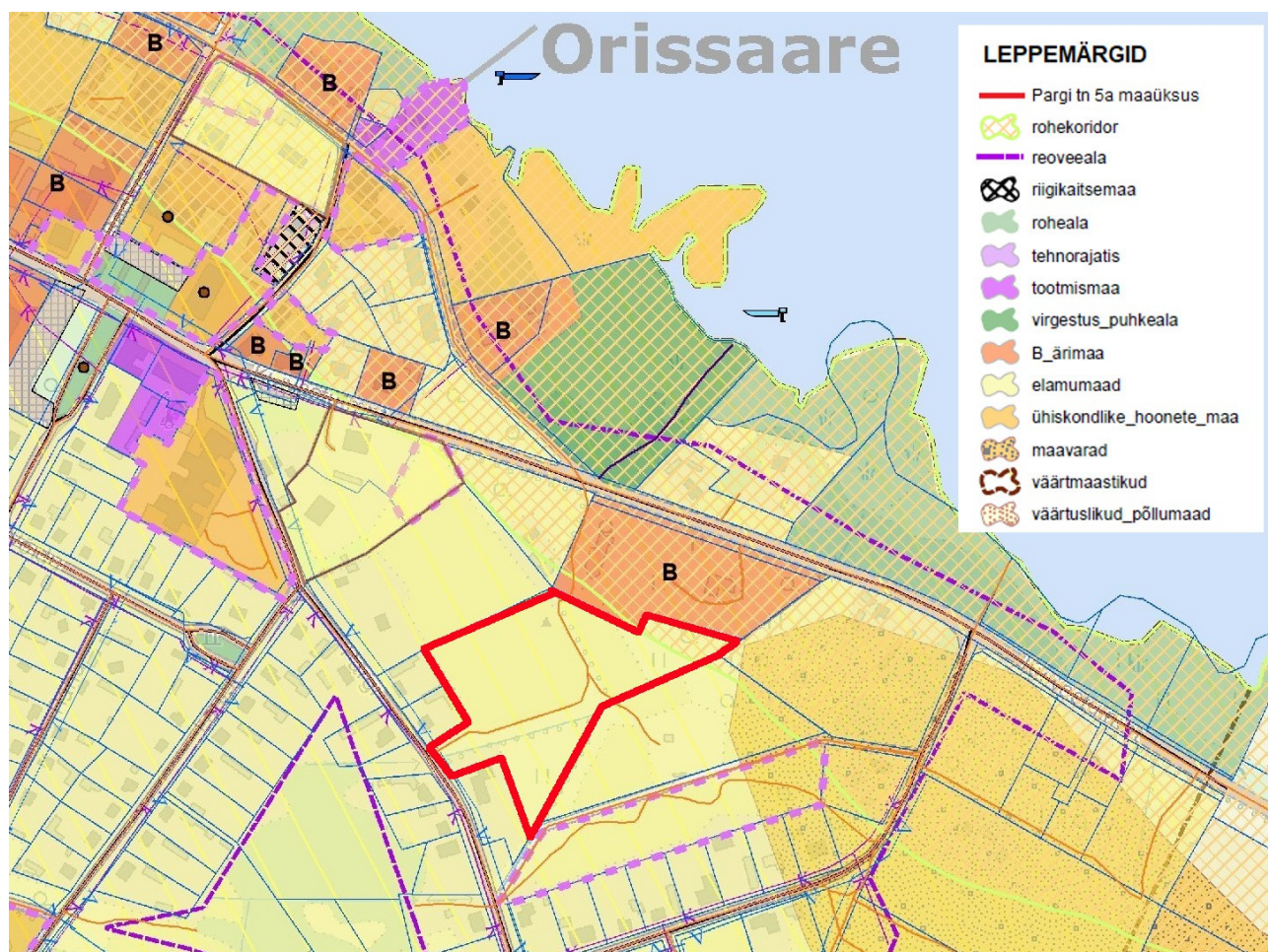


Pargi tn 5a maaüksuse detailplaneeringu eskiisi seletuskiri

1. Planeeritava tegevuse vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringus (Planeerimisettepanek aastani 2017) (kehtestatud 21.12.2009.a, Orissaare Vallavolikogu otsus nr 13) on Pargi tn 5a maaüksus Orissaare alevikus määratud elamumaaks. Ruumilise arengu ühe põhimõtteks on üldplaneeringus välja toodud järgmist: Orissaare alevik on soositud elupaik. Alevikus laiendatakse väike- ja korterelamumaid ning tagatakse nende varustatus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Algamisettepanek loob seega võimaluse üldplaneeringut ellu viia. Üldplaneering lubab elamumaal kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalotstarvet, mis võimaldab oma kodu kasutamist ka oma elatusallikana. Soositud on turismi- ja teenustesektori valdkond, kusjuures ärimaa funktsiooniga ei tohi kaasneda oluline negatiivne mõju (liiklusrasvuse suurenemine, müra, vmt häirimine) naabereladele.



Skeem 1. Väljavõte Orissaare aleviku 2009. a kehtestatud üldplaneeringust

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (Saare Maavalitsus, vastu võetud 06.09.2016) kohaselt on Orissaare alevik piirkondlik keskus, Kuressaare järel Saaremaa suuruselt teine asula, mille rahvastik kahaneb üsna kiiresti. Oluline on hoida Orissaare aleviku rolli keskusena, et see

suudaks pakkuda teeninduspiirkonna elanikele olulisi teenuseid.

Maakonnaplaneering toob välja, et kahanevates piirkondades tuleb vältida uute alade ekstensiivset kasutuselevõttu, arvestada tuleb roheline võrgustiku, väärtuslike maastike ja väärtuslike põllumaade asukohtadega. Planeerimisettepanekuga soovitakse tihendada toimivat elamupiirkonda – olemasolevate elamumaa kinnistute vahele planeeritakse uusi elamukrunte, millele on hea juurdepääs. Maa-alale ei ulatu olulisi väärtmaastikke, -koridore, looduskaitse-ega muinsuskaitse alasid ega -objekte.

Maakonnaplaneeringus peetakse väga oluliseks Kuressaare ja Orissaare vahelist kiiret ühistranspordiühendust. Samuti peab Orissaare toimima piirkondliku transpordisõlmena ja omama head ühendust Orissaare piirkonna keskustega – Liiva, Tornimäe ja Laimjalaga.

Samuti on prioriteetseks määratud ka Kuivastu-Orissaare-Saikla asulate ühendamise kergliiklustega. Kergliiklusteed on kuni 10 km pikkustel vahemaadel oluline autoliikluse alternatiiv, mis panustab ka inimeste liikumise suurendamisse.

2. Krundi kasutamise olemasolev ja/või planeeritav sihtotstarve või sihtotstarbed

Pargi tn 5a maaüksus on osaliselt kasutatav põllumaana. Põllumaa ei ole määratud väärtuslike põllumaade hulka. Ülejäänud ala on kasutusest välja jäänud ja aja jooksul võsastunud.

Pargi tn 5a maaüksuse tehnilised andmed (olemasolev):

- › Katastriüksuse tunnus: 71401:001:0876
- › Lähiaadress: Pargi tn 5a
- › Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
- › Pindala: 17 535 m²

Planeeritavad sihtotstarbed:

- › Elamumaa (üksikelumumaa, kaksikelumumaa, ridaelamumaa)
- › Transpordimaa (tee ja tänava maa-ala)

3. Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarve

Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarbed on järgmised:

11101 Üksikelamu

11102 Ridaelamu või kaksikelamu sektsioon

11103 Suvila, aiamaja

12744 Elamu, kooli vms abihoone

4. Olemasolev ja/või planeeritav krundijaotus

Olemasolev ja planeeritav krundijaotus on esialgse lahendusena toodud eskiisjoonisel. Kavandatakse ligikaudu 10-11 elamukrunti ja neid teenindav teemaa.

Planeeritavad kruntide suurus jäävad vahemikku 1100-2400 m². Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on elamukrundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel 1500 m², minimaalne 1000 m².

5. Kavandatav ehitusõigus

Kavandatav ehitusõigus elamukruntidel:

- › hoone suurim arv krundil: 2-3
- › hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 30%
- › hoonete maksimaalne kõrgus: 9 m

6. Planeeritavalt alalt juurdepääsulahendus avalikule tee

Pargi tn 5a kinnistule on juurdepääs Pargi tänavalt (55001:001:0807), Kadaka tänavalt (55001:001:0940) ja Kuuse tänavalt (71401:001:1484).

7. Planeeringualale ulatuvad kitsendused

Planeeringualale ulatub Läänemere 200 m laiune ranna piiranguvöönd.



Skeem 2. Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardist. Soovitud planeeringuala tähistatud helesinise joonega

Eskiisi seletuskirja koostas:
Kadri Pilm
dipl. maastikuarhitekt