

# Orissaare mnt 2a detailplaneering

Leisi alevik, Saaremaa vald, Saare maakond  
Parkla (40302:001:0408)  
Orissaare mnt 2a (40302:001:0415)  
Väljaku (40302:001:0323)  
Staadioni (40302:001:0147)

Planeeringu nr Saaremaa vallas DP-22-034  
PlanID 112652

Töö nr DP23LK

Planeeringu koostamise korraldaja:

Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saaremaa vald 93819

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600  
Hannes Koppel  
volitatud arhitekt, tase 7  
kutsetunnistus nr 152173

Suur-Sadama 7  
93813 Kuressaare  
+372 52 652 63  
hannes@asumarhitektid.ee

Tellijä: Saaremaa Tarbijate Ühistu  
1004401  
Kalle Koov  
+372 5091717  
Kalle.koov@saaremaa.coop.ee

**2023**

## SISUKORD

1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Planeeringu koostamise lähtealused.....	3
1.2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus ja planeeringu eesmärk.....	5
1.3. Olemasolev olukord.....	5
2. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	7
2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduste põhjendused.....	7
2.2. Vastavus maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringule.....	7
2.3. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	8
2.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	8
2.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	8
2.6. Haljastuse rajamine ja heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse.....	9
2.7. Tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	10
2.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
2.7.2. Sidevarustus.....	11
2.7.3. Elektrivarustus.....	11
2.8. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	12
2.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	13
2.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	14
2.11. Tuleohutusnõuded.....	15
3. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	17
3.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	17
3.2. Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded.....	17
3.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.....	17
3.4. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	17
4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	19
5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	20
5.1. Orissaare mnt 2a.....	20
5.2. Parkla.....	20
5.3. Väljaku parkla.....	21
5.4. Väljaku.....	21

## PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 Asukohaskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
  
- LISA 1 Planeeringu illustratsioon
- LISA 2 Saaremaa Vallavalitsuse 18.10.2022 korraldus nr 2-3/1620 DP algatamiseks
  
- LISA 3 AS Kuressaare Soojus 23.05.2023 tehnilised tingimused nr 13/2023
- LISA 4 Elektrilevi AS 18.08.2023 tehnilised tingimused 456725
- LISA 5 Elektrilevi AS 07.07.2023 tehnilised tingimused 454666 (laadija ümbertöstmiseks)
- LISA 6 Telia AS 30.05.2023 dokumentatsioon N20529
- LISA 7 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse ELASA 12.07.2023 tehnilised tingimused TT2315SM
  
- LISA 8 Kuressaare Soojus AS 29.01.2024 kooskõlastus

- LISA 9 Kuressaare Veevärk AS 06.02.2024 kooskõlastus
- LISA 10 Elektrilevi AS 11.01.2024 kooskõlastus nr 4099210881
- LISA 11 Eesti Lairiba Arendamise Sihtasutuse (ELASA) 05.02.2024 kooskõlastus KK2578

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeringu koostamise lähtealused

- Planeerimisseadus (Riigikogus vastu võetud 28.01.2015)
- Detailplaneeringu algatamise taotlus, registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 29.06.2022 kiri nr 5-2/3933-1
- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 18.10.2022 nr 2-3/1620 Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- AS Infragate Eesti töö „Riigiteede nr 79 Upa-Leisi km 33,497- 36,809 nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 30,594-30,903 ehitusprojekt“ Kood: MTA94/195-22

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusele nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

### LÄHTEDOKUMENDID:

- Kaitseministeeriumi seisukoht 16.08.2022 nr 12-1/22/2964
- Transpordiameti lähteseisukohad 24.08.2022 nr 7.2-2/22/16501-2
- OÜ KESKKONNAPROJEKT „Nr 79 Upa-Leisi km 36,250-36,809 ja nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 30,594-30,903 ümberehituse tehnilise projekti koostamine“ töö nr 0437.01
- Leisi staadioni detailplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.09.2005 määrusega nr 31)
- Leisi valla üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25)
- Leisi valla teemaplaneering „Puhke- ja virgestusmaad ja haljasalad“ (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. mai 2010. a määrusega nr 5)
- Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Transpordiameti juhend „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 30.03. 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehooldus-eeskiri“
- Tuleohutuse seadus (Riigikogus vastu võetud 05.05.2010)
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti standard EVS 894:2008+ A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“

**Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:**

- AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 13/2023 (23.05.2023) tänavavalgustuse planeerimiseks
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37961944 (30.05.2023) detailplaneeringule
- ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2315SM
- Elektrilevi tehnilised tingimused nr 456725 (18.08.2023) detailplaneeringule
- Elektrilevi tehnilised tingimused nr 454666 (07.07.2023) detailplaneeringule

**Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:**

- Jüri Koppeli maamöödutööd poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. G 6.11/2022, 10.06.2022

## 1.2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus ja planeeringu eesmärk



Planeeringuala hõlmab ca 4600 m<sup>2</sup> suuruse ala Leisi aleviku keskel. Ala paikneb Upa-Leisi tugimaantee (riigitee nr 79) ja Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaantee (riigitee nr 21129) ristmikul ning hõlmab Parkla, Orissaare mnt 2a ning osaliselt Väljaku ja Staadioni kinnistut. Planeeringuala piir on näidatud detailplaneeringu tugijoonisel ja põhijoonisel.

### Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine.

## 1.3. Olemasolev olukord

### Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed:

Orissaare mnt 2a	Parkla	Väljaku	Staadioni
40302:001:0415 988 m <sup>2</sup> 100% ärimaa	40302:001:0408 2049 m <sup>2</sup> 100% transpordimaa	40302:001:0323 9130 m <sup>2</sup> 100% maatulundusmaa	40302:001:0147 24 713 m <sup>2</sup> 100% üldkasutatav maa
Omanik: Saaremaa Tarbijate Ühistu	Omanik: Saaremaa vald	Omanik: Saaremaa vald	Omanik: Saaremaa vald

Planeeritav ala on varasemalt hoonestamata, Parkla ja Orissaare mnt 2a kinnistuid kasutatakse parkimisalana.

EHR andmetel paikneb Parkla kinnistul 3 rajatist:

- Leisi Keskväljaku parkla (EHR kood 220169000), mille seisundiks on märgitud kavandatav
- Elektriautode laadimispunkti elektrivõrguga liitumine (EHR kood 220654436)
- Elektriautode kiirlaadimispunkt (EHR kood 220657808)

Lisaks läbib Parkla ja Väljaku kinnistut ELA092 (Orissaare - Tagavere - Leisi - Karja) mikrotoorustikus fiiberoptiline sidekaabel (EHR kood 220840484).

Väljaku ja Staadioni kinnistul paikneb Leisi terviserada (EHR kood 220619119) ning Leisi tasakaalurada ja terviseraja inventar (EHR kood 220619141), mis osaliselt asuvad planeeringualal.

Vähesel määral on alal (Staadioni katastriüksuse osas) kehtiv Leisi staadioni detailplaneering (kehtestatud 20.09.2005 Leisi vallavolikogu otsusega nr 31).

## 2. PLANEERINGUS KAVANDATU

### 2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduste põhjendused

Planeeringuala paikneb Leisi aleviku keskosas. Leisi aleviku roll piirkondliku tõmbekeskusena kasvab. Alale planeeritav hoone ning läbimõeldult kavandatud väljaku- ja parkimisala suurendab piirkonna aktiivsust ning avaliku ruumi funktsioone.

Planeeringulahenduseni jõuti kaalutledes majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liikluskorralduslikke, looduslikke jmt aspekte.

Planeeringualale on kavandatud kauplusehoone. Praegune Leisi kauplus paikneb aadressil Mustjala mnt 5. Kaupluse ruumilahendus ja funktsionaalsus ei vasta kaasaja nõuetele. Kaupluse müügipinda soovitakse avardada ning kavandada kompaktne ja esinduslik kaubandushoone.

Orissaare mnt 2a krunti laiendatakse osaliselt Parkla ja Väljaku kinnistute arvelt, et tagada kaubandushoone ruumivajadus. Planeeringulahenduses on arvestatud olemasolevate puudega ning neid soovitakse võimalikult suures mahus säilitada. Planeeringulahenduse järgi likvideeritakse praeguse parkla haljasalal paiknevad lehtpuud ja üksikud männid.

Kaubandushoone territoorium on oma olemuselt poolavalik ruum. Hoone funktsionaalsusest tulenevalt on peasissepääsu ja parkla poolne külg avaliku ruumi osa. Sellest tulenevalt on planeeritud liikumisteed, valgustus ja väikevormid. Sisuliselt kujundatakse kõiki kaasav turvaline avalik ruum. Hoone kirdepoolne külg on planeeritud laadimisalaks ja muudeks teenindavateks pääsudeks.

Parkla krundile on planeeringulahenduses ette nähtud multifunktsionaalne väljakuuala, mida osaliselt saab kasutada parklana. Parkimiskohad on ette nähtud Leisi staadioni ja lauluväljaku teenindamiseks ning suurema küllastajate arvu puhul ka kaubandushoone tarbeks. Väljakuale on planeeritud ka jõulukuuse asukoht. Väljakut saab kasutada avalikeks üritusteks ja puhkealana.

Väljaku kinnistust moodustatud Väljaku parkla krunt on planeeritud parkimiseks kuni 15 sõiduautole. Üle Väljaku parkla krundi toimub pääs avalikult kasutatavalt teelt Orissaare mnt 2a krundile, samuti on üle Väljaku parkla krundi tagatud pääs Väljaku kinnistule.

Planeeringuala liikluslahendus on kavandatud kahe sissepääsuga. Planeeringuala on läbitav mõlemas suunas. Sama juurdepääs on mõeldud kasutamiseks nii poeküllastajate, avaliku ruumi kasutajatele kui ka vajalikus mahus kaubaveole.

Üle Orissaare mnt 2a krundi on kavandatud jalakäijate juurdepääs Staadioni kinnistule, mis ühendub hooneesise alaga ning planeeritava bussipeatusega, võimaldades sujuvat ja turvalist ühendust erinevate funktsioonide vahel planeeringualaga piirneval alal.

Detailplaneeringu juurde on koostatud illustreeriv materjal. Planeering sätestab arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimustena vaid kaasaegse vormikeele kasutamise ehitusõiguse numbriliste väärtuste kõrval, seadmata nii taotluslikult piiranguid teistsuguse arhitektuurse lahenduse koostamiseks tulevikus.

### 2.2. Vastavus maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringule

- Maakonnaplaneering

Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.04.2018 nr 1.1-4/94)

Maakonnaplaneering on eelkõige vahend majandusarengut toetava ettevõtlus- ja elukeskkonna kujundamiseks. Saare maakonna ruumilise arengu läbiv eesmärk on maakonna

hea sisemine sidustus ja territoriaalne tasakaalustus. Kui maakonnaplaneering jääb oma käsitluselt üldiseks on detailplaneeringuga kavandatu eeldatavalt maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

- Üldplaneering

Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 19.12.2000 nr 25)

Ala on üldplaneeringu kohaselt juhtotstarbeta alal (Parkla katastriüksus), reserveeritud ärimaal (Orissaare mnt 2a ja osaliselt Väljaku katastriüksus) ning väikeses osas reserveeritud puhke- ja virgestusmaal (Staadioni katastriüksus).

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

### 2.3. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Piiride muutmise käigus planeeritakse planeeringualale kolm uut krunti: Orissaare mnt 2a, Parkla ja Väljaku parkla. Lisaks muutub Väljaku kinnistu suurus planeeritavate kruntide arvelt. Staadioni kinnistule moodustatakse sadevee immutusala tarbeks ajutine krunt, mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse üldkasutatav maa. Eraldi katastriüksust immutusalale hiljem Staadioni kinnistust ei moodustata.

Aadressi ettepanek	Planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
<b>Orissaare mnt 2a</b>	2038m <sup>2</sup>	Ä 100%	Ärimaa 100%
<b>Parkla</b>	1631 m <sup>2</sup>	L 100%	Transpordimaa 100%
<b>Väljaku</b>	7657 m <sup>2</sup>	Üm 100%	Üldkasutatav maa 100%
<b>Väljaku parkla</b>	841	L 100%	Transpordimaa 100%
<b>Staadioni</b>	105	Üm 100%	Üldkasutatav maa 100%

### 2.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

**Orissaare mnt 2a** krundile on planeeritud 1 hoonestusala suurusega 1100 m<sup>2</sup> ühe kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks. Hoone on paigutatud selliselt, et hoonest edelasse jääks parkimisala, kirdesse laadimisala ja kaguküljest kulgeb krundisisene juurdepääsutee. Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9 m, vastavalt Saaremaa valla üldplaneeringu lähteuringule „2022 Saaremaa miljöövärtuslikud alad ja värtuslikud maastikud“.

Kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kõrvalhoone (näiteks prügimaja) võib rajada ehitusõigusega määratud hoonealuse pinna ulatuses väljaspoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse ning kujadega. Eelistatult lahendada prügikonteinerite ala hoone mahus või siis kavandada eraldi prügiaedik/maja. Avatult tee äärde neid mitte kavandada. Kõrvalhoone suurim lubatud kõrgus on kuni 5 m.

Abihoone vajadus ja lahendus esitada koos põhihoone ehitusprojektiga.

**Parkla ja Väljaku parkla** krundile hoonestusala ette nähtud ei ole, Väljaku Parkla krundile on ühe alternatiivse stsenaariumina planeeritud maa-alune rajatis : tuletõrjevee hoidla.

### 2.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt tasane, kõrgus langeb vähesel määral kirde suunas. Lõunapiiril langeb maapind metsapiiril järsemalt.

Maanteega külgneval hoonestusala piiril on maapinna keskmine kõrgus +7,38 m.



Hoone ±0.000 (1. korruse põrand) sidumine määrata ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule, samuti tuleb sademeveed juhtida hoonest eemale. Vertikaalplaneerimisel arvestada kavandatava ristmiku ümberehituse projekti kõrgusmärke, näha ette liiklusvahendite jaoks sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

Sademetevesi on ette nähtud immutada pinnasesse. Sademevee immutussüsteemi planeerimiseks määrata servituudiala Staadioni kinnistule. Servituudiala vajadus on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

## **2.6. Haljastuse rajamine ja heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse.**

### **Haljastuslahendus:**

Planeeringulahenduses on arvestatud olemasolevate puudega ning neid soovitakse võimalikult suures mahus säilitada. Planeeringulahenduse järgi likvideeritakse praeguse parkla haljasalal paiknevad lehtpuud ja üksikud männid.

Planeeringus on soovituslikuks haljastuslahenduseks rajada põõsastega ja puudega kaetud haljasalad maantee-poolsesse serva. Haljastus ei tohi segada liiklust ning maantee nähtavuskolmurgas ei tohi haljastuse kõrgus ületada 0,4 m. Haljastus lahendada istutuseladel gruppidega, et üldilme oleks terviklik ja sidus.

Kavandada maanteed ja platside/hoone vahelised haljasalad selliselt, et need ei takistaks sõidukite vaatevälja. Orissaare mnt 2a krundi haljastuse soovituslikuks mahuks kavandada ca 485 m<sup>2</sup> (20% krundi pinnast). Parkla krundi haljastuse soovituslikuks mahuks kavandada ca 325 m<sup>2</sup> (20% krundi pinnast).

Säilitada olemasoleva kõrghaljastuse maht vastavalt detailplaneeringus toodule. Kõrghaljastuse protsent kogu krundi pinnast on täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal. Ühe täiskasvanud puu võra projektsioon on ca 90-120 m<sup>2</sup>. Kõrgekasvuliste puude võrad ulatuvad oma võradega lisaks haljasalale teede ja parklate kohale.

Uushaljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Maanteed ja kavandatavate platside/hoone vahelised haljassaared lahendada sarnaselt. Haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Lahendada terviklik ja kvaliteetne avalik ruum parimal võimalikul moel. Ehitusprojektides näidata liigiti säilitatav ja kavandatav haljastus.

Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus ümbruses asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest.

### **Säilitatava kõrghaljastuse kaitsmine ehitustööde käigus:**

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb säilitatava kõrghaljastusega arvestada ja kasutada parimaid võimalikke praktikaid selle kaitsmiseks.

### **Heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse:**

Planeeringuga ei ole ette nähtud keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi.

Planeeritavas hoones tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel

kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Ehitusprojektis kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Tee omanik ei võta endale kohustusi kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

#### Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas ümbrus on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on planeeritud sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

#### **Jäätmekäitlus:**

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmete (sorteeritud) kogumine on lahendatud vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas ja jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmemahutid on kavandatud kõvakattega alusele nii, et jäätmeveoki juurdepääs on tagatud. Mahutid tähistada asendiplaanil. Jäätmekogumise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub edasisel projekteerimisel.

#### **Lammutus- ja ehitusjätmed:**

Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu jäätmehoolduseeskirjale kuulub ehitus- ja lammutusjätmete (edaspidi ehitusjätmed) hulka pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jätmed (sh asbesti ja teisi ohtlikke aineid sisaldavad materjalid), mis tekivad ehitamisel, sh remontimisel ja lammutamisel (edaspidi ehitamine).

Ilmnenud pinnasereostusest tuleb teavitada Keskkonnaametit ja peatada reostuse levikut soodustavad tegevused.

#### **Välisvalgustus:**

Välisvalgustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustub edasisel projekteerimisel.

### **2.7. Tänavate, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt ja Upa-Leisi maanteelt.

Käesolev detailplaneering arvestab Leisi aleviku maanteede rekonstrueerimisprojektiga: AS Infragate Eesti töö „Riigiteede nr 79 Upa-Leisi km 33,497- 36,809 nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 30,594-30,903 ehitusprojekt“ Kood: MTA94/195-22

Planeeringu põhijoonisele on kantud mahasõitude nähtavuskolmnurgad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Standardi järgi on kavandatud nähtavuskolmnurgad 10x100 m (juurdepääsu löikumine jaotustänavaga). Joonisele on kantud riigiteede nr 21129 ja nr 79 ristmiku nähtavuskolmnurk 15x100 m. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Planeeringuala läbivad olemasolevatest tehnovõrkudest sidekaabel ja elektri madalpingekaabel.

### **2.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on planeeritud Orissaare mnt 2a krundi piiri vahetusse lähedusse Parkla krundil algusega Upa-Leisi tee ÜVK torustikult. Detailplaneeringulahendus on koostatud arvestusega, et Upa-Leisi teel ehitatakse välja ÜVK torustik. Projekteerimiseks taotleda Kuressaare Veevärgilt tehnilised tingimused liitumiseks.

### **2.7.2. Sidevarustus**

- Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 37961944 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) Elektroonilise side alaste tehniliste tingimustega nr TT2315SM

Planeeritaval alal paikneb Telia Eest AS-ile kuuluv sideliinirajatise (sidekaev ja sidekanalisatsioon ning vask sidekaablid pinnases – 4xKSPP1x4x1,2; TG19x4x1,2; TPP50x2x0,5). Planeeringujärgset ehitusala läbib ka ELASA multitoru.

Planeeringus on ette nähtud sideliinirajatiste ümbertõstmise väljaspoole ehitusala. Põhijoonisele on kantud planeeritud uued asukohad sideliinirajatistele.

Sidetrasside asukoha muutmisel kontrollida sidevõrgu omanikult olemasoleva sidetrassi kasutusala ulatus, kasutusõigus ja sidetrassidega seonduvate muudatuste tegemiseks täiendava seadustamise vajadus.

Hoone liitumine sideteenuse tarbimiseks kavandada liitumispunktiga TELIA sidekaevust LES6 (või mõnest uuest kinnistule projekteeritavast sidekaevust). Teliast erineva sideteenuse pakkuja valimisel rajada sideühendus ELASA sidekaevust 092K09, milles kaablimuhv 092M07.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideliinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavalt tehnilised tingimused.

### **2.7.3. Elektrivarustus**

Elektrienergiaga liitumise ettevalmistamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused 456725 detailplaneeringule.

Olemasoleva alajaama Leisi alev: (Orissaare) fiidri F3 baasil näha ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Peakaitse suurus on kavandatud 100A.

Elektrilevi on väljastanud täiendavad tehnilised tingimused 454666 detailplaneeringule Parkla kinnistul paikneva elektriautode kiiralaadija ümbertõstmiseks planeeringujärgsesse asukohta.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

## 2.8. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeringuala piirneb põhjast Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteega (riigitee nr 21129) ja läänest Upa-Leisi tugimaanteega (riigitee nr 79). Teede kaitsevööndi ulatused Leisi aleviku keskuse alal on 10m äärmise sõiduraja servast.

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu, üks Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt ja teine Upa-Leisi maanteelt. Juurdepääsud on kavandatud vastavalt maantee rekonstrueerimisprojektile.

Riigimaanteel parkimist, sh. manööverdamist ette ei nähta.

Jalakäijate liikumine planeeritaval alal on lahendatud hoone ümber olevate kõnniteedega ning planeeringu edelaosas on ette nähtud väljaku ala. Jalakäijate juurdepääs on kavandatud ka Staadioni kinnistule.

Planeeritav ala külgneb ühistranspordi peatusega.

Kaubavedu on ette nähtud juurdepääsuga Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt.

Läbi planeeringuala on tagatud juurdepääs Väljaku katastriüksusele.

Parkimine on lahendatud hoonest edelas. Üksikud parkimiskohad on kavandatud hoone teistele külgedele lähtuvalt perspektiivse pakiautomaadi ja taarapunkti paiknemisele.

Parkimiskohtade mõõtmete valimisel on juhitud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohad tuleb tähistada vastavalt standardis EVS 614 kehtestatud nõuetele.

Parkimine on korraldatud 45° nurga all. Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, äärmiste parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 2,85 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m.

Bussi parkimist ette pole nähtud.

Projektis on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Ehitise otstarve	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Orissaare mnt 2a – planeeritud ärihoone	1100 m <sup>2</sup>	1/100	11	8

Parkla krundile on kavandatud 18 täiendavat parkimiskohta. Parkla krundile kavandada ehitusprojektiga 1 invakoht ärihoone sissepääsuala lähiste. Väljaku parkla krundile on kavandatud 15 täiendavat parkimiskohta. Avalik elektriautode laadimispunkt lahendada samuti Väljaku parkla krundi põhjapiiril.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

Ehitise otstarve	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Jalgrataste parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv

Orissaare mnt 2a - planeeritud ärihoone	1100 m <sup>2</sup>	1/150	7	8
---	---------------------	-------	---	---

Jalgrataste parkimine on ette nähtud lahendada hoone sissepääsuala lähistel varikatuse all.

Parkla krundile kavandada soovitatavalt täiendavad jalgratta parkimiskohad Staadioni ja Lauulväljaku kinnistute teenindamiseks. Kokkuleppel suurendada jalgrataste parkimiskohtade arvu planeeritud ärihoone juures.

Parkimisalade valgustus lahendada kehtivatele normidele vastavalt projekteerimisstaadiumis.

Parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti.

## 2.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuga on loodud eeldused kvaliteetse ruumi projekteerimiseks. Kvaliteetse ruumilahenduse eelduseks on hea ja läbimõeldud ruumiotsus ehk ruumi arengut mõjutav valitsemistasandi otsus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste hea lahenduse põhimõtetega:

- Aja- ja asjakohasus - hea ruumilahendus on teadmispõhine ja kasutab antud hetkel teadaolevat ja sobivaimat parimat teadmist.
- Otstarbekus - hea lahenduse aluseks on ruumi vastavus kasutaja vajadustele ja erinevate kasutusotstarvete tunnistamine. Otstarve võib ruumi lahenduse eluea jooksul muutuda, seega on ka paindlikkus otstarbekuse kõrval oluline.
- Kohandatavus - hea lahendus laseb ennast tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada.
- Säästlikkus ja tõhusus - lahendus kasutab majanduslikke ressursse arukalt ja minimeerib ehitise elukaare kulusid järeleandmiseta ruumikvaliteedis
- Kliimakohtasus ja keskkonnasõbralikkus - hea ruumilahendus arvestab kliimamuutustega, on keskkonnasõbralik.
- Ohutus ja tervislikkus - hea ruumilahendus tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislike eluviise.
- Ligipääsetavus - hea ruumilahendus on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele nende kogu elukaare vältel. Hea lahendus pakub jätkusuutlikke elamistingimusi. Ruum on kasutajasõbralik.
- Sotsiaalne sidusus - hea ruumilahendus arendab ühiseid väärtuseid.
- Mitmekesisus - hea ruumilahendus loob tänapäevaste vahendite abil keskkonda, mis kultuuripärandi austamise kõrval loob ka uusi väärtusi ja toetab bioloogilist mitmekesisust.
- Eristatavus ja kohataju - hea ruumilahendusega luuakse paiku, mis on eriomased, sobituvad kohaliku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused, mis loovad teatava kohataju.
- Pärandsõbralikkus - hea lahendus arvestab ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga ning kasutab seda olulise ressursi ja tööriistana.

- o Esteetika – arhitektuursel kvaliteedil on kunstiline mõõde, kus ruumiline kooskõla, sobiva mõõtkava tajumine ja tundlik materjalikasutus avaldavad otsest positiivset mõju meie elukvaliteedile.

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

Avalikult kasutatav ruum projekteerida kaasaegsete väliruumi elementidega (jalgratta parklad, puhkealad jne). Asendiplaanil lahendada avaliku ruumi kasutus: näha ette näiteks suhtlusalad, puhkealad, mängualad. Planeerida põhimõtteline välireklaami lahendus (lipud, infoviidad jne). Lahendada bussiooteala.

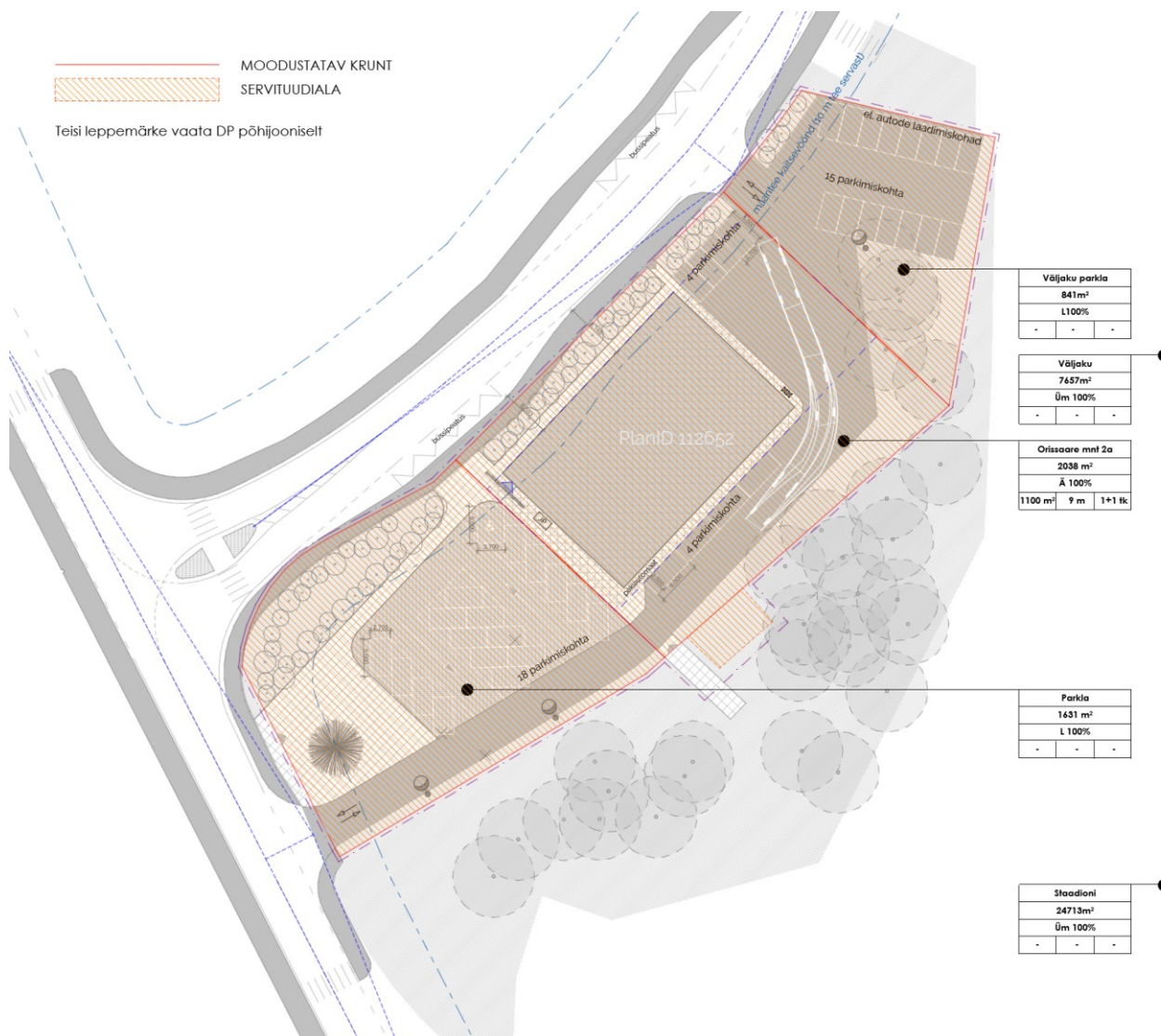
## 2.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

### Olemasolevad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevööndid 10 m äärmise sõidurea servast
  - o Riigitee nr 79 Upa-Leisi (tugimaantee)
  - o Riigitee nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala (kõrvalmaantee)
- Planeeringuala põhjaosa ja Parkla kinnistu krundi keskosa läbib transiitliinina Elektrilevi OÜ maakaabelliin, tehnovõrgu servituut 1 m mõlemale poole maakaablit
- Planeeringuala põhjaosas paikneb maanteega paralleelselt Telia sidekanalisatsioon, tehnovõrgu servituut 1 m mõlemale poole sidekaablit
- Planeeringuala lääneosas paikneb veehaarde sanitaarkaitseala 10m kaevu ümber
- Planeeringuala kirdenurgas paikneb veehaarde sanitaarkaitseala 10m kaevu ümber

### Planeeritavad kitsendused:

- Juurdepääsuservituut
  - o Teeniv kinnisasi – planeeringujärgne Väljaku Parkla ja Parkla kinnistud
  - o Valitsev kinnisasi või omanik – kinnistu nr 142834 (Orissaare mnt 2a) igakordne omanik
  - o Tingimus – reaalservituut kinnistu nr 142834 (Orissaare mnt 2a) igakordse omaniku kasuks
  - o Ruumiline ulatus – Liiklusmaa krundid Väljaku ja Väljaku parkla parkimiseks ja pääsuks Orissaare mnt 2a kinnistule avalikult kasutatavalt teelt.
- Juurdepääsuservituut
  - o Teeniv kinnisasi – planeeringujärgne Orissaare mnt 2a kinnistu
  - o Valitsev kinnisasi või omanik – kinnistu nr 2978534 (Staadioni) kinnistu igakordne omanik
  - o Tingimus – reaalservituut kinnistu nr 2978534 (Staadioni) kinnistu igakordse omaniku kasuks
  - o Ruumiline ulatus – Juurdepääs Staadioni kinnistule Orissaare mnt 2a kinnistult.
- Tehnovõrgu servituut
  - o Teeniv kinnisasi – Staadioni
  - o Valitsev kinnisasi või omanik – kinnistu nr 142834 (Orissaare mnt 2a) igakordne omanik
  - o Tingimus – Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.
  - o Ruumiline ulatus – planeeritav sademevee immutussüsteem (ca 58,2 m<sup>2</sup>)



Servituudialade skeem. Juurdepääsuservituudid seatud terve krundi ulatuses.

## 2.11. Tuleohutusnõuded

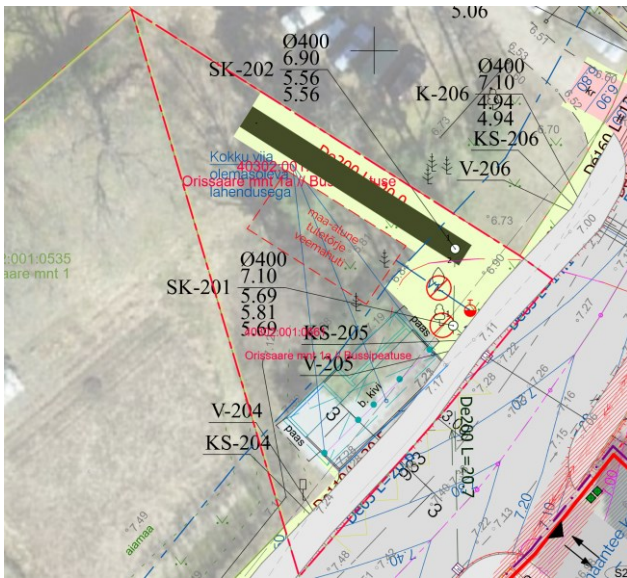
- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03. 2017 määrus nr 17).
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-3 (tuldkartev).
- Planeeritavad hooned on IV kasutusviisiga (kaubandushooned).
- Ehitise planeeritud kõrgus on kuni 9 m planeeritud maapinnast.
- Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on vähemalt 8 m.
- Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4m, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla suurem kui 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vert. suunas.
- Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud nii kõrvalmaanteelt kui ka tugimaanteelt. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.

Välise kustutusvee tagamine tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule. Vajaminev veevooluhulk ja kogus antud hoonel on

20l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3h. See teeb tulekustutusvee vajaduseks kolme tunni kohta 216 m<sup>3</sup> kustutusvett.

1. Alternatiivina on planeeringuala lähistele Orissaare mnt 1a//Bussipeatuse kinnistule kavandatud uus maa-alune tuletõrje veehoidla varustatuna kuivhüdrandiga.
2. Alternatiivina on planeeringualale Väljaku kinnistule krundile kavandatud uus maa-alune tuletõrje veehoidla kuivhüdrandiga

Valik alternatiivide vahel langetatakse projekteerimisstaadiumis.



väljavõte maanteeprojekti proj. immutusalaga



### 3. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

#### 3.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

##### Orissaare mnt 2a:

- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+1 (põhihoone+ kõrvalhoone)
- Kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoone (nt prügimaja) kavandamisel väljaspool ehitusala lähtuda kehtivatest kitsendustest ja detailplaneeringu soovitudest
- Ehitusjoon puudub
- Ehitisealune pind kuni 1100 m<sup>2</sup>
- Lubatud suurim kõrgus 9 m
- Katuse kalle valida ümbruskonda sobituv, lubatud on kombineerida viilkatust ja lamekatust
- Hoonestusviis lahtine
- Välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone, lisada varikatuseid jms horisontaalselt ja vertikaalselt mahtu liigendavaid arhitekturseid elemente; arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud
- Planeeritava kaubandushoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist

#### 3.2. Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

##### Kruntide piirid ja piirded:

Piirete rajamiseks kasutada looduslikke materjale (puit, kivi). Eelistatud on kiviaed. Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,2 m. Piirete vajadus ja vajadusel lahendus anda koos hoonete arhitekturse projektiga. Piirdeid mitte kavandada kogu krundi piirile.

#### 3.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

**Transpordiamet** esitab järgmise lisatingimuse:

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

##### NÕUDED EHITUSPROJEKTILE TEHNOVÕRKUDE OSAS:

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

Järgnevate projekteerimise staadiumite (hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega.

#### 3.4. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Nõuded haljastuse rajamiseks:

- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud".
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded:

- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid

(RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded:

- Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

#### 4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesoleva detailplaneeringu ellu-rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Tagada planeeringuala läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmine. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnoõrgu koormamiseks kinnistul tehnoõrgu valdaja kasuks.

Hooned projekteerida kooskõlas võrguvaldajatelt taotletud tehnilistele tingimustele.

Juurdepääsud

- Planeeringu põhijoonisele on kantud Leisi aleviku maanteede rekonstrueerimisprojekti lahendus: AS Infragate Eesti töö „Riigiteede nr 79 Upa-Leisi km 33,497- 36,809 nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 30,594-30,903 ehitusprojekt“ Kood: MTA94/195-22.

Juurdepääsud riigiteelt rajab alevikku läbiva riigitee rekonstrueerimise raames Transpordiamet.

Korralduslik:

1. Teostada maakorraldustoimingud arendaja initsiatiivil;

Moodustatakse kinnistud vastavalt planeeringu põhijoonisel esitatud Krundi moodustamise tabelile. Planeeringujärgne krunt Orissaare mnt 2a jääb jätkuvalt arendajale, Planeeringujärgsed Parkla, Väljaku parkla ja Väljaku kinnistud Vallale.

2. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1.

Arendaja ehitab välja lisaks hoonetele planeeritud parklad, haljastuse ja planeeringuala teenindavad insenertehnilised võrgud.

Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindavate platside, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist arendaja, kelleks on Orissaare mnt 2a krundi igakordne valdaja, kohustuseks.

3. Tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine (detailplaneeringus esitatud kaks asukohta alternatiivi). Asukohavalik teostatakse projekteerimise staadiumis ja Vald ehitab välja.
4. Seada servituudid, vormistada haldus- ja korrashoiu kohustused lepinguga.

Vald võtab kohustuse tagada arendaja poolt väljaehitatud avalikku ruumi ja infrastruktuuri korrashoid sh. kaupluse lähiümbruse muruniitmine ja talvine lumelükkamine.

Arendaja kasuks sõlmitakse realservituudileping parkimiskohtade ja juurdepääsude osas Parkla ja planeeritud Väljaku Parkla kruntidel.

Valla kasuks sõlmitakse realservituudileping juurdepääsu osas Staadioni kinnistule Orissaare mnt 2a krundil.

5. Hoonetele kasutuslubade ja teatiste taotlemise eelduseks on parklate, haljastuse ja planeeringuala teenindavate insenertehniliste võrkude väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine / kasusteatiste esitamine. Kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2.

## 5. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

### 5.1. Orissaare mnt 2a

Aadress	Orissaare mnt 2a
Krundi suurus	2038,0 m <sup>2</sup>
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	1100 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Ä 100%
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	9 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	0-35 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1+1 (põhihoone+kõrvalhoone)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 60 m <sup>2</sup> kõrvalhoone	Kõrgus kuni 5 m. Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovitudest.
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krundi mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	8 sõiduauto kohta, 8 jalgratta kohta
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Katuse kalle valida ümbruskonda sobituv, lubatud on kombineerida viilkatust ja lamekatust. Välisviimistluses kasutada soliidseid neutraalseid materjale ja toone, Arhitektuurikäsitus valida kaasaegne ja väljapeetud.  +0.000 anda ehitusprojektiga.

### 5.2. Parkla

Aadress	Parkla
Krundi suurus	1631,0 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	L 100%
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Piirangud	
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krundi mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	18 sõiduauto kohta, 0 jalgratta kohta

**5.3. Väljaku parkla**

Aadress	Väljaku parkla
Krundi suurus	841,0 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	L 100%
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Piirangud	
Haljastus ja piirded	Ehitusprojekti koosseisus esitada maa-ala haljastuslahendus. Tervet krundi mitte piirata piirdeaiaga.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	15 sõiduauto kohta, 0 jalgratta kohta

**5.4. Väljaku**

Aadress	Väljaku
Krundi suurus	8498,0 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Üm 100%
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-